# RAPPORT DE RECHERCHE

## ANALYSE DÉTAILLÉE D'EXPÉRIENCES EN AUTOCONSTRUCTION

SÉRIE SUR LE LOGEMENT ABORDABLE ET LE FINANCEMENT DE L'HABITATION

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

## SCHL—Au cœur de l'habitation

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est au cœur de l'habitation. Toutes ses activités visent à aider les Canadiens et les Canadiennes à vivre dans un logement sûr à tout point de vue.

À titre d'organisme national responsable du logement, la SCHL joue un rôle important dans le secteur canadien de l'habitation. Elle propose de nouvelles façons de financer l'achat des maisons. Elle favorise l'innovation dans le domaine de la technologie et de la conception des habitations. Grâce à son assurance prêt hypothécaire, elle aide les Canadiens et les Canadiennes à réaliser leur rêve et à posséder leur propre maison.

Les Canadiens et les Canadiennes tirent avantage de la collaboration de la SCHL avec ses partenaires des secteurs public, privé et sans but lucratif en vue d'améliorer la qualité et l'accessibilité des logements et de faire en sorte qu'ils soient plus abordables, partout au pays.

L'aide accordée par la SCHL permet aux ménages à faible revenu, aux aînés, aux personnes handicapées et aux Autochtones de vivre dans des logements convenables et abordables. La SCHL crée des emplois pour les Canadiens et les Canadiennes dans le domaine des produits et services en aidant le secteur de l'habitation à exporter ses connaissances et ses compétences dans d'autres pays.

Les recherches de pointe effectuées par la SCHL améliorent la qualité des logements et font en sorte que ceux-ci soient plus abordables. Afin d'aider les Canadiens et les Canadiennes à tirer profit de son savoir-faire dans le domaine de l'habitation et à prendre des décisions éclairées, la SCHL est devenue le plus important éditeur canadien de publications portant sur le logement. Elle possède également la collection la plus complète de documents sur l'habitat.

Les Canadiens et les Canadiennes peuvent avoir facilement accès à nos informations par l'entremise des points de vente et des bureaux régionaux de la SCHL.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone :
1 800 668-2642 [à l'extérieur du Canada : (613) 748-2003]
ou par télécopieur : (613) 748-4069.
Pour nous joindre en direct, visitez notre page d'accueil à l'adresse suivante : « www.cmhc-schl.gc.ca »

La Société canadienne d'hypothèques et de logement appuie la politique du gouvernement fédéral sur l'accès à l'information pour les personnes handicapées. Si vous désirez obtenir la présente publication en des médias substituts, composez le 1 800 668-2642.

101-01262/

# *Analyse détaillée d'expériences en autoconstruction*

***pour :***

***David Scherlowski***
***Division de la recherche***
***SCHL***

***par :***

***Dr Avi Friedman, Université McGill***
***Steve Pomeroy, Focus Consulting***
***David Krawitz, Université McGill***
***Alexander Smith, Université McGill***

La SCHL offre de nombre renseignements reltifs à l'habitation. Pour plus d'information, veuillez composer le 1 800 688-2642 ou visitez notre site *Web* : www.cmhc-schl.gc.ca

This publication is also available in English under title: *Comprehensive Analysis of Self-Build Housing Experiences*, PE 0357.

Cette recherche a été financée (en partie) par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). La qualité rédactionnelle de ce rapport, son contenu et les opinions qui y sont émises sont de l'auteur (des auteurs). La SCHL ne saurait en assumer la responsabilité et se dégage de toute obligation relativement aux conséquences résultant de l'utilisation que le lecteur pourrait faire des renseignements, des matériaux ou des techniques qui y sont décrits.

Données de catalogage avant publication (Canada)

Vedette principale au titre :

Analyse détaillée d'expériences en autoconstruction

Publ. aussi en anglais sous le titre : Comprehensive analysis of self-build housing experiences

Comprend des références bibliographiques

ISBN 0-660-96227-6
No de cat.. NH15-327/1999F

1. Autoconstruction – Canada
2. Logement coopératif – Canada
3. Développement communautaire – Canada
4. Autoconstruction
5. Logement coopératif
6. Développement communautaire
I. Friedman, Avi, 1952–
II. Société canadienne d'hypothèques et de logement

HD7287.96C3C65 1999 363.5'9623'0971 C99-980346-8

© 1999, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, l'entreposage ou la transmission d'un extrait quelconque de cet ouvrage, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie ou par microfilm, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits de traduction et d'adaptation réservés pour tous les pays. La traduction d'un extrait quelconque de cet ouvrage est interdite sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL

# OBJET

L'objectif du présent rapport est de présenter une analyse comparative des méthodes d'autoconstruction qui pourraient être appliquées au contexte canadien. À cette fin, un cadre a été conçu pour déterminer les facteurs de réussite ou d'échec de diverses initiatives en autoconstruction. Ce cadre analytique a été créé de manière à servir d'outil d'évaluation des initiatives internationales et canadiennes et à préciser la gamme des initiatives en autoconstruction qui méritent d'être examinées au Canada. En d'autres termes, l'outil analytique permet d'évaluer l'expérience internationale en autoconstruction qui pourrait être appliquée au contexte canadien et de mesurer la faisabilité d'initiatives-maison éventuelles et existantes. Par ailleurs, le cadre analytique contient une liste de contrôle utile et une série de commandes dont peut profiter tout groupe préparant sa propre initiative en autoconstruction. Les utilisateurs de l'outil peuvent comprendre des participants à l'autoconstruction, des groupes d'intérêt communautaires, des décideurs gouvernementaux et des institutions financières.

# REMERCIEMENTS

Les auteurs du présent rapport désirent remercier les nombreuses personnes-ressources des universités, organismes de développement, ministères, services du logement et études d'experts-conseils privées au Canada, aux États-Unis, au Royaume-Uni, en Australie, en Suisse et aux Pays-Bas qui ont collaboré à leur étude sur les initiatives en autoconstruction en répondant aux questions et en faisant parvenir de l'information. Le nom et l'organisme de chacun figurent à l'annexe D.

Nous tenons à remercier Heidi Yalowitz-Lasser et Randy Risk de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) qui ont dirigé le projet pendant les étapes initiales et intermédiaires et à David Scherlowski et Brian Gray de la SCHL qui l'ont mené à bonne fin.

# RÉSUMÉ

L'objectif du présent rapport est d'établir un cadre analytique détaillé qui permette d'évaluer les expériences en autoconstruction au Canada et à l'étranger et de déterminer la possibilité de transposer des initiatives internationales au contexte canadien. Le mandat consistait à créer un outil pratique pour faire une analyse comparative des initiatives en autoconstruction, outil qui pourrait cerner les principaux facteurs corroborant à la réussite ou à l'échec d'une initiative donnée. Les initiatives en autoconstruction choisies pour l'analyse sont surtout des exemples de remise en état et de collectifs d'habitation en milieu urbain.

Six catégories ont été choisies et utilisées dans le cadre analytique pour classer les facteurs essentiels à la réussite d'une initiative en autoconstruction évaluée. Voici ces catégories :

- organisation;
- financement;
- conception;
- construction;
- après l'occupation; et
- contexte institutionnel.

Chaque catégorie comprend cinq facteurs clés qu'il faut examiner pour que tout projet en autoconstruction puisse réussir au Canada.

### Organisation

- Une initiative populaire et communautaire (par opposition à un projet établi par le gouvernement) suscite un meilleur soutien et une plus grande collaboration dans la collectivité, exploite une plus vaste gamme de ressources, permet une plus grande créativité et offre de meilleures mesures d'encouragement.

- Un projet en autoconstruction organisé et ayant comme objectif principal de construire des maisons pour les participants (par opposition à un projet dont le but principal est d'offrir une formation ou de remettre une habitation en état) a de meilleures chances de réussir à produire des maisons à un coût réduit.

- L'inclusion d'une stratégie de développement communautaire (bâtir une collectivité plus forte, consolider une collectivité existante, parfaire les ressources humaines) crée une base de soutien plus large pour les initiatives en autoconstruction.

- Les participants à l'autoconstruction doivent former une structure organisationnelle afin de gérer l'initiative, de l'administrer et de prendre des décisions. Les responsabilités de l'organisme comprennent la formulation des objectifs, l'instigation de la mise en œuvre, les dispositions de financement et la sélection de la conception.

- Les initiatives en autoconstruction réussies comprennent, dans leurs objectifs organisationnels, un consensus sur la période d'occupation minimale après les travaux; en l'absence d'un tel consensus, la recherche d'une bonne affaire et du profit peut miner l'objectif commun, soit la production de logements à coût réduit.

**Financement**

- Tous les projets en autoconstruction doivent avoir une source de capitaux ou de financement approuvée qui comprend non seulement les aspects prévus mais encore les dépassements du budget et les événements imprévus.

- Bien que le plan financier d'une initiative soit incomplet si toute la gamme des mesures d'encouragement disponibles (les programmes et les allégements fiscaux) ne sont pas envisagées, le projet doit pouvoir aller de l'avant seul, sans mesures d'encouragement gouvernementales.

- Les participants à l'autoconstruction doivent déterminer, à l'avance, dans quelle mesure les prêteurs reconnaîtront les mises de fonds non en argent (propriété de terre, main-d'œuvre en autoconstruction, matériaux donnés) pour évaluer la valeur d'emprunt et le montant de l'emprunt.

- Un cadre juridique, comme celui qui existe au Canada, doit être mis en place et servir de mécanisme efficace pour grever le bien afin de garantir un emprunt hypothécaire.

- Le financement d'un projet en autoconstruction dépend, dans une grande mesure, de la capacité des participants à remplir les conditions d'emprunt du prêteur (p. ex., assurance-prêt hypothécaire, nantissement de biens, nombre minimal de ventes préalables d'un projet).

**Conception**

- Tout projet d'habitation, y compris un projet en autoconstruction, doit être conforme aux codes du bâtiment national et locaux.

- Tout projet d'habitation, y compris un projet en autoconstruction, doit aussi être conforme aux règlements de zonage municipaux.

- Les principaux aspects du concept du projet d'habitation sont l'approbation d'un professionnel en conception, l'engagement des participants à l'autoconstruction au processus de conception, la souplesse de la conception et la garantie que la conception est conforme aux modèles urbains ou ruraux en vigueur et qu'elle correspond aux goûts et au désir des autoconstructeurs.

- La conception du projet doit inclure des caractéristiques spécialement adaptées à un climat nordique et aux normes régionales en vigueur.

- La conception d'une initiative doit être soumise à une étude de faisabilité économique pour garantir sa rentabilité et il faut s'assurer que l'aspect autoconstruction de la conception représente une réduction des coûts par rapport à la construction conventionnelle.

### Construction

- Pour que le projet d'habitation soit valide comme initiative en autoconstruction, les participants doivent veiller à ce que leur projet soit rentable et que les coûts de main-d'œuvre et d'accession à la propriété soient réduits grâce à la contribution des participants au processus de construction.

- La méthode de construction préférable choisie pour l'initiative doit correspondre aux conditions locales.

- Les participants à l'autoconstruction doivent fournir ou recruter la main-d'œuvre nécessaire pour que le projet puisse être entrepris et réalisé de façon satisfaisante et en respectant le budget.

- La construction d'une initiative ne peut être exécutée et ne peut réussir que si tous les matériaux et outils requis sont disponibles à l'échelle locale ou qu'ils peuvent être acquis facilement, à prix abordable.

- Un mécanisme de contrôle de la qualité est un élément essentiel de toute initiative en autoconstruction, qu'il soit prévu dans les rangs des participants ou par un organisme de réglementation externe.

### Après l'occupation

- Une initiative réussie satisfait deux objectifs principaux en autoconstruction : donner un toit aux personnes qui ont participé à la production et fournir cette habitation à un coût inférieur à celui de la construction résidentielle conventionnelle. Dans l'idéal, parce qu'elles sont abordables, les maisons sont accessibles pour des participants qui, autrement, n'auraient pas les moyens d'être propriétaires-occupants.

- Les habitations produites grâce aux initiatives en autoconstruction, tout particulièrement les projets de rénovation, favorisent souvent l'amélioration ou le rajeunissement des quartiers, des points de vue esthétique, financier et social.

- Les réseaux organisationnels créés par les initiatives en autoconstruction, s'ils sont maintenus après le projet, peuvent s'avérer être des avantages dont les participants peuvent profiter en permanence dans les domaines de la gestion, des finances et dans la collectivité (c.-à-d. gestion de bâtiment, lobbying municipal, règlement de conflits, autocontrôle).

- Si le perfectionnement des compétences visant à accroître l'employabilité est un objectif secondaire de l'initiative, la participation à l'autoconstruction peut offrir une formation et une expérience en gestion, administration ou construction qui peuvent s'avérer inestimables pour les personnes ayant travaillé au projet d'habitation.

- Grâce aux initiatives en autoconstruction, des habitations jugées plus satisfaisantes que les maisons construites et achetées de façon conventionnelle sont construites pour les participants (p. ex., meilleure qualité et plus grandes précision, fierté et satisfaction).

**Contexte institutionnel**

- L'existence d'un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) améliore grandement les chances qu'une initiative en autoconstruction réussisse (c.-à-d. la reconnaissance officielle de l'autoconstruction, l'existence d'un système de financement du logement et d'un réseau d'organismes en autoconstruction).

- Les participants à l'autoconstruction apportent un soutien supplémentaire et un plus à leur initiative lorsqu'ils recherchent des sources d'aide technique disponibles et qu'ils y ont accès.

- Les participants à l'autoconstruction devraient envisager toutes les sources éventuelles d'aide financière qui pourraient être offertes par les divers paliers de gouvernement ou par des fondations.

- Même si le soutien des organismes communautaires peut être très avantageux pour une initiative en autoconstruction, cette dernière doit être organisée et financée de manière à fonctionner de façon indépendante (c.-à-d. en l'absence de tels organismes).

- Les participants à l'autoconstruction doivent veiller à ce que leur initiative soit conforme à tous les règlements du logement pertinents du gouvernement et de l'industrie, notamment ceux régissant la bonne utilisation de la main-d'œuvre syndiquée et non syndiquée, les techniques du bâtiment non conventionnelles et les projets de collectifs d'habitation en autoconstruction.

Le chapitre 1 du présent rapport contient la définition de l'autoconstruction, établissant une distinction par rapport au concept de l'autogestion et au contexte plus large de l'auto-assistance. Au deuxième chapitre sont décrites les diverses questions ayant trait à une discussion de l'autoconstruction et figure une justification de la sélection des six catégories utilisées dans le cadre d'évaluation. Le cadre analytique en soi est ensuite présenté : la 1re étape d'analyse qui consiste à soumettre une initiative en autoconstruction choisie à une série de 30 questions critiques et la 2e étape d'analyse qui permet de faire une évaluation plus détaillée en soumettant une initiative

choisie à 146 questions au total. Une brève description de chacune des 30 questions critiques est donnée et la liste des 146 questions d'évaluation détaillée est dressée.

Au troisième chapitre est présenté le profil des 30 initiatives en autoconstruction qui ont été analysées selon les 1re et 2e étapes d'analyse.

Les conclusions apparaissent au quatrième chapitre, suivies d'une bibliographie complète. Les annexes au rapport comprennent un manuel sur le cadre analytique. Chaque rubrique numérotée a trait à une question correspondante dans l'évaluation détaillée (2e étape) et donne plus de précisions sur certaines questions qui doivent être prises en compte dans l'évaluation de toute initiative en autoconstruction. Le but du manuel est d'aider l'utilisateur à déterminer les principaux facteurs positifs ou les faiblesses/défauts d'une initiative examinée et de donner des conseils ou une piste en vue d'un examen plus détaillé de la validité de l'initiative et de son applicabilité au contexte canadien.

Les formulaires des 1re et 2e étapes remplis figurent respectivement aux annexes B et C. La liste des consultants à l'annexe D clôt le rapport.

# TABLE DES MATIÈRES


**INTRODUCTION** ..... 1

**LE CADRE ANALYTIQUE : CONTEXTE** ..... 4

Élaboration des six catégories ..... 4

Conception et fonction du cadre analytique ..... 7

**PROFIL DES INITIATIVES EN AUTOCONSTRUCTION** ..... 20

Rénovations autoconstruites :— Givat Olga, Israël ..... 20

Projet ERA — Zoetemeer, Pays-Bas ..... 21

Habitations prêtes à finir — Kockengen, Pays-Bas ..... 23

Autoconstruction dans le secteur du logement social — Dronten, Pays-Bas ..... 25

Plan d'anniversaire — Huizen, Pay-Bas ..... 27

Roan Court — Macclesfield, Royaume-Uni ..... 29

Projet d'habitation sur le quai Maconochies — Isle of Dogs, Royaume-Uni ..... 31

Habitat for Humanity — Cheyenne River, Dakota du Sud, États-Unis ..... 33

Revitalisation des habitations Commonwealth de Boston — Boston, Massachusetts, États-Unis ..... 35

Coopérative des constructeurs communautaires de la rue Coin — Londres, Royaume-Uni ..... 37

Cape Breton Labourers' Development Company — Sydney, Nova Scotia, Canada ..... 38

Projet d'habitation communautaire Cardiff Place — Victoria (Colombie-Britannique) Canada ..... 40

Community Corporation — Santa Monica, Californie, États-Unis ..... 42

Projet de développement graduel — Pakistan ..... 44

Asociacion para la Vivienda Popular (Fondation AVP) — Bogota, Colombie ..... 47

Programme de logement modeste du 10th of Ramadan — 10th of Ramadan, Égypte ..... 49

Projet combinant site et services — Villivakkam, Madras, Inde ..... 51

Autoconstruction sur des terres communales — Manangkasila, Bangkok, Thaïlande ..... 53

Autoconstruction autodéterminée — New Geraia, province du Khouzistan, Iran ..... 55

Campos do Jordao — Sao Paulo, Brésil ..... 56

Projet d'autoconstruction de la rue Balcarres — Édimbourg, Écosse ..... 58

Projet d'autoconstruction Livinston — Édimbourg, Écosse ..... 60

Zenzele Self-Build Association — Bristol, Royaume-Uni ..... 62

Riverside Housing Association — Londres, Royaume-Uni ..... 64

367 E 10th Street Homesteaders Association — New York, New York, États-Unis ..... 65

Projet d'autoconstruction communautaire Drumchapel — Glasgow, Écosse ..... 68

Homesteading urbain — Portland, Oregon, États-Unis ..... 70

Sandy Merriman House — Victoria (Colombie-Britannique) Canada ..... 71

Autoconstruction collective — Australie méridionale ..... 73

Habitations autoconstruites en terrasse — Vallingby, Suède ..... 75

**CONCLUSION** ..... **78**

Les incidences et les leçons à tirer pour le Canada ..... 81

**BIBLIOGRAPHIE** ..... **84**

**ANNEXE A :** Manuel sur le cadre analytique ..... **A-1**

**ANNEXE B :** Le cadre analytique : 1re étape — Processus accéléré — Application à 30 initiatives en autoconstruction ..... **B-1**

**ANNEXE C :** Le cadre analytique : 2e étape — Évaluation détaillée — Application à cinq initiatives en autoconstruction ..... **C-1**

**ANNEXE D :** Liste des consultants ..... **D-1**

# LISTE DES TABLEAUX

**ANNEXE B**


**Tableau 1 :** Rénovations autoconstruites – Givat Olga, Israël ..... B-3

**Tableau 2 :** Projet ERA — Zoetemeer, Pays-Bas ..... B-4

**Tableau 3 :** Habitations prêtes à finir — Kockengen, Pays-Bas ..... B-5

**Tableau 4 :** Autoconstruction dans le secteur du logement social — Dronten, Pays-Bas ..... B-6

**Tableau 5 :** Plan d'anniversaire — Huizen, Pays-Bas ..... B-7

**Tableau 6 :** Roan Court — Macclesfield, Royaume-Uni ..... B-8

**Tableau 7 :** Projet d'habitation sur le quai Maconochies — Isle of Dogs, Royaume-Uni ..... B-9

**Tableau 8 :** Habitat for Humanity — Cheyenne River, Dakota du Sud, États-Unis ..... B-10

**Tableau 9 :** Revitalisation des habitations Commonwealth de Boston — Boston, Massachusetts, États-Unis ..... B-11

**Tableau 10 :** Coopérative des constructeurs communautaires de la rue Cosin — Londres, Royaume-Uni ..... B-12

**Tableau 11 :** Cape Breton Labourers' Development Company — Sydney, (Nouvelle-Écosse) Canada ..... B-13

**Tableau 12 :** Projet d'habitation communautaire Cardiff Place — Victoria, (Colombie-Britannique) Canada ..... B-14

**Tableau 13 :** Community Corporation — Santa Monica, Californie, États-Unis ..... B-15

**Tableau 14 :** Projet de développement graduel — Pakistan ..... B-16

**Tableau 15 :** Foundation AVP — Bogota, Colombie ..... B-17

**Tableau 16 :** Programme de logement modeste du 10th of Ramadan — 10th of Ramadan, Égypte ..... B-18

**Tableau 17 :** Projet combinant site et services — Villivakkam, Madras, Inde ..... B-19

**Tableau 18 :** Autoconstruction sur des terres comunales — Manangkasila, Bangkok, Thaïlande ..... B-20

**Tableau 19 :** Autoconstruction autodéterminée — New Geraia, Iran ..... B-21

**Tableau 20 :** Campos do Jordao — Sao Paulo, Brésil ..... B-22

**Tableau 21 :** Projet d'autoconstruction de la rue Balcarres — Édimbourg, Écosse ..... B-23

**Tableau 22 :** Projet d'autoconstruction Livinston — Édimbourg, Écosse ..... B-24

**Tableau 23 :** Zenzele Self-Build Association — Bristol, Royaume-Uni ..... B-25

**Tableau 24 :** Riverside Housing Association — Londres, Angleterre ..... B-26

**Tableau 25 :** 367E 10th St. Homesteaders Association — New York, New York, États-Unis ..... B-27

**Tableau 26 :** Projet d'autoconstruction communautaire Drumchapel — Glasgow, Écosse ..... B-28

**Tableau 27 :** Homesteading urban — Portland, Oregon, États Unis ..... B-29

**Tableau 28 :** Sandy Merriman House — Victoria (Colombie-Britannique) Canada ..... B-30

**Tableau 29 :** Autoconstruction collective — Australie méridienne ..... B-31

**Tableay 30 :** Habitations autoconstruites en terrasse — Vallingby, Suède ..... B-32

**ANNEXE C** ..... **C-1**

**Tableau 31:** Habitat for Humanity — Cheyenne River, Dakota du Sud, États-Unis ..... C-3

**Tablaue 32 :** Projet d'habitation sur le quai Maconochies — Isle of Dogs, Royaume-Uni ..... C-9

**Tableau 33 :** Community Corporation — Santa Monica, Californie, États-Unis ..... C-15

**Tableau 34 :** Projet d'autoconstruction de la rue Balcarres — Édimbourg, Écosse ..... C-21

**Tableau 35 :** Zenzele Self-Build Association — Bristol, Royaume-Uni ..... C-27

**ANNEXE D** ..... **D-1**

# INTRODUCTION

L'abordabilité du logement est une question importante pour bien des gens aujourd'hui. En raison de la restructuration économique mondiale et des changements démographiques et de mode de vie, il est difficile pour certains segments de la population d'acheter ou d'améliorer leur demeure. Ces changements exigent des stratégies de logement novatrices (Friedman et autres, 1996). Parallèlement, des technologies de construction domiciliaire destinées à l'occupant ultime du logement en plus des commerçants professionnels sont élaborées par des fabricants. Le fait qu'un bon tiers de tous les coûts de rénovation en 1994 — plus de 5,5 milliards de dollars — a été dépensé pour des matériaux destinés à des projets qu'ils désiraient entreprendre eux-mêmes est un indice de la tendance populaire croissante aux «supermarchés» de la rénovation domiciliaire où les propriétaires sont incités à participer activement et directement à l'amélioration, à l'agrandissement ou à la construction de leur maison (SCHL, 1993). La création de produits de construction accessibles aux acheteurs de maison permet d'adopter des stratégies de «bricolage» ou d'auto-assistance qui, jusqu'à maintenant, n'ont pas été examinées à grande échelle au Canada : «Depuis l'instauration de nouveaux outils, matériaux, techniques de construction (p. ex., la construction avec des charpentes en bois), cours (p. ex., la menuiserie), information et conseils (c.-à-d. les magazines de rénovation), l'auto-assistance a reçu un bon coup de pouce au cours des 20 dernières années» (Priemus, 1984). Les stratégies d'auto-assistance — souvent associées davantage au monde en développement qu'aux pays occidentaux — peuvent créer une nouvelle façon de réduire les coûts du logement, lorsqu'elles sont bien choisies et modifiées. Ces stratégies sont axées sur la notion voulant qu'une partie, sinon la totalité, du processus de construction résidentielle peut être transférée à l'occupant grâce à ce qu'on appelle maintenant la «mise de fonds en travail».

Au cours de la dernière décennie, les Canadiens se sont intéressés de plus en plus au contexte plus large du logement et au rôle du logement abordable sain comme stabilisateur social et économique dans la vie souvent tendue des ménages à faible revenu (SCHL, 1989; Armitage, 1992; Carter, 1992; Pomeroy, 1995b; Prince, 1995). Le Comité permanent du développement des ressources humaines a fait remarquer ce qui suit en 1995 :

> Le manque de logements adéquats se répercute sur les membres les plus vulnérables de la société et les empêche de participer pleinement à la vie économique et sociale du pays. Le Comité suggère donc que toute stratégie de développement communautaire, économique et social tienne compte du rôle très positif que les organismes locaux de logement peuvent jouer dans la mobilisation des ressources communautaires (Groupe Communication Canada, 1995).

Le présent rapport repose sur l'hypothèse suivante : le financement des formes traditionnelles d'aide à la construction de logements — principalement la production de projets sans but lucratif et de coopératives — est maintenant gravement restreint. Cependant, du côté abordable du marché, la demande de logements continue de dépasser l'offre. Des moyens de rechange moins dispendieux et non subventionnés pour répondre aux besoins en logement retiennent actuellement l'attention des analystes des politiques et des producteurs de logements. Comme, dans ces initiatives, les heures de travail non rémunérées des futurs occupants remplacent les conseils professionnels et la main-d'œuvre rémunérée, ces initiatives devraient réduire les coûts de construction des logements. Par ailleurs, les programmes de logement social, semblables à bien des programmes sociaux grand public et à des formes d'aide au revenu, avaient tendance à être de nature paternaliste et à créer une dépendance. De plus en plus, les défenseurs de la réforme des politiques sociales affirment que les méthodes et programmes traditionnels n'ont pas simplement créé une dépendance mais qu'ils ont aussi supprimé la richesse des compétences qui

existaient dans bien des collectivités (Bohach, 1996).

Étant l'un des aspects du mouvement de l'auto-assistance, l'autoconstruction correspond à l'environnement politique et financier actuel qui préconise beaucoup les stratégies à faible coût et, dans une moins large mesure, les méthodes de renforcement des compétences. Les initiatives qui aident les gens à s'aider par un effort collectif et qui mettent à profit une gamme de ressources locales sont jugées bien plus efficaces et durables que les programmes gouvernementaux traditionnels qui cherchent principalement à redistribuer la richesse et à garantir un résultat plus équitable qu'à aider les gens à gagner leur vie de façon durable (Torjman, 1996).

Rowe (1994) a défini le logement auto-assisté comme un logement où les éventuels occupants voient à la construction de leur maison et, de diverses façons, participent à sa production. Il indique par ailleurs que l'auto-assistance peut être appliquée à un exercice de rénovation ou de remise en état qui, habituellement, nécessite un effectif considérable mais pour lequel le participant à l'auto-assistance n'est pas nécessairement l'occupant original. L'autogestion (ou l'autopromotion) renvoie aux groupes dont la main-d'œuvre se limite à la planification et à l'aménagement, excluant la construction réelle. Un projet typique relevant d'un programme de logement coopératif maintenant inexistant est un exemple d'autopromotion. Même s'ils obtiennent habituellement l'aide de groupes professionnels de ressources sans but lucratif, les futurs résidents qui se constituent en coopérative ont pris part à la sélection du site et à la conception en collaboration avec un architecte. Ils participent également à un programme de formation et d'éducation pour parfaire leurs compétences et leur savoir-faire qu'ils appliquent ensuite à l'exploitation en cours et à l'autogestion du projet au moment de l'occupation. La phase intermédiaire comprenant la construction réelle est cependant entreprise en général par un entrepreneur en bâtiments. Les occupants des projets autogérés participent à ce processus de construction en ne jouant qu'un rôle de surveillance.

L'auto construction— par opposition à l'autogestion — englobe une gamme d'activités de logement auxquelles les futurs occupants participent dans une certaine mesure, tout spécialement *dans* l'acte physique de construction, l'acquisition du site et le financement, le parti architectural et l'impartition de contrats (Crosbie, 1993). L'étendue du processus d'autoconstruction peut varier d'un simple projet comportant une planification et une réglementation minimales au plan d'un groupe très organisé avec de l'aide extérieure. Les produits de l'autoconstruction peuvent aller d'une seule habitation provisoire à un collectif d'habitation dont les logements sont finis. L'autoconstruction peut englober divers niveaux de technologie et d'industrialisation et peut être entreprise dans un climat réglementaire allant de l'hostilité et de l'indifférence, comme dans certains pays latino-américains, au parrainage et à la promotion active, comme au Royaume-Uni (Salas, 1988). Un élément capital de l'autoconstruction est l'approvisionnement en logements abordables, c'est-à-dire la production de logements à un coût réduit par la réduction ou l'élimination de la main-d'œuvre rémunérée. La participation au processus d'autoconstruction devrait également donner une multitude d'avantages secondaires, notamment le perfectionnement des compétences et une meilleure estime de soi, des réseaux sociaux plus forts et une meilleure cohésion collective, de même qu'un sentiment accru d'appartenance et d'interdépendance.

L'enquête qui nous concerne s'attache au processus d'autoconstruction mais englobe également certains aspects de l'autopromotion. Elle comprend l'autofinition et l'acquisition ou la rénovation des structures existantes. La principale caractéristique de toutes ces méthodes est que les occupants éventuels ont un certain contrôle et une certaine incidence directe sur la conception, le coût et la construction de leur habitation; ils ont également la possibilité de déterminer dans quelle mesure ils participent.

L'objectif du présent rapport est de présenter une analyse comparative des méthodes d'autoconstruction qui pourraient être appliquées au contexte canadien. À cette

fin, un cadre a été conçu pour déterminer les facteurs de réussite ou d'échec de diverses initiatives en autoconstruction. Ce cadre analytique a été créé de manière à servir d'outil d'évaluation des initiatives internationales et canadiennes et à préciser la gamme des initiatives en autoconstruction qui méritent d'être examinées au Canada. En d'autres termes, l'outil analytique permet d'évaluer l'expérience internationale en autoconstruction qui pourrait être appliquée au contexte canadien et de mesurer la faisabilité d'initiatives-maison éventuelles et existantes. Par ailleurs, le cadre analytique contient une liste de contrôle utile et une série de commandes dont peut profiter tout groupe préparant sa propre initiative en autoconstruction. Les utilisateurs de l'outil peuvent comprendre des participants à l'autoconstruction, des groupes d'intérêt communautaires, des décideurs gouvernementaux et des institutions financières.

# LE CADRE ANALYTIQUE : CONTEXTE

## Élaboration des six catégories

Le principal objectif de la présente étude est d'élaborer un cadre analytique complet qui permette d'évaluer l'expérience en autoconstruction et de déterminer la possibilité de transfert au contexte canadien. Le mandat consiste à préparer un outil pratique pour l'analyse comparative de l'autoconstruction. Cet outil doit déterminer les principaux facteurs qui corroborent à la réussite ou à l'échec de l'autoconstruction. L'accent est principalement mis sur des exemples de collectifs d'habitation, d'autoconstruction et de remise en état en milieu urbain.

Pour remplir ce mandat, l'équipe de recherche a fait une étude exhaustive de la documentation ayant trait aux initiatives en autoconstruction, un examen des études de cas en autoconstruction à l'échelle internationale et canadienne, de même que des entrevues avec des personnes-ressources dans des universités, des organismes de développement, des ministères, des services de logement et des études d'experts-conseils privées au Canada, aux États-Unis, au Royaume-Uni, en Australie, en Suède et aux Pays-Bas (voir l'annexe D). L'élément principal de cette enquête : préciser les facteurs essentiels dans la gamme de cas recensés. La tâche consistait alors à condenser cette information et à établir des catégories utiles qui puissent être représentées dans un cadre comparatif.

Plusieurs études ont porté sur des exemples d'autoconstruction et énuméré de nombreux facteurs et éléments à prendre en compte (Peddie, 1994; Rowe, 1994; Wilkinson et Kardash, 1992; Vale, 1977). Certains auteurs ont tâché de classer la vaste gamme d'activités entreprises en autoconstruction. Fowler (1993) décrit les neuf étapes de base du processus d'auto-assistance en construction de collectifs d'habitation :

- création d'un organisme sans but lucratif;
- collecte de données et établissement du but;
- création d'une base de ressources;
- recherche et sélection d'un site;
- conception et marketing;
- activités préalables à la construction;
- construction;
- évaluation; et
- apprentissage et passage au projet suivant.

Salas (1988) divise l'expérience en auto-assistance en quatre grandes catégories :

- processus (organisation, gestion, attentes, plan d'action, délai d'exécution, directives de construction, conseils techniques);
- produit (aspect officiel, schéma théorique);
- moyen technologique (matériaux, matériel et outils, main-d'œuvre, construction et concepts structurels); et
- moyen socio-économique (hostilité et indifférence de l'État par rapport à l'encouragement et au soutien de l'État).

La participation active et significative a été soulignée comme un élément clé, de même que la nécessité d'établir un organisme officiel où élaborer et administrer l'initiative (NFHA, 1988a, 1988b; Pour, 1988; Siddiqui et Khan, 1994). Notamment, l'absence d'une structure efficace de gestion et d'organisation a été soulignée comme l'une des principales causes des difficultés (juridiques, financières et interpersonnelles) que posent les initiatives en autoconstruction (Priemus, 1984).

Dans toute analyse comparative et évaluation de la transférabilité, le contexte situationnel d'où provient l'initiative est un élément qu'il faut évidemment prendre en compte. Le contexte est indiqué comme un élément important dans diverses études, tout particulièrement dans le cadre institutionnel où l'initiative est réalisée. Dans certains cas, les organismes gouvernementaux officiels sont jugés comme des intervenants majeurs qui prévoient la législation favorable facilitant la construction et le financement, le savoir-faire technique,

le relâchement de certains codes et exigences et, parfois, une aide financière (Robben, 1986; Oxman et Carmon, 1989). Par opposition, d'autres analystes soulignent l'incidence gênante de la réglementation gouvernementale et proposent que des règlements plus souples, voire l'absence d'un rôle gouvernemental, et des règlements de construction précis facilitent le processus d'autoconstruction (Duivestei-Teijn, 1994; Siddiqui et Khan, 1994). De toute évidence, ces exemples ont une portée limitée au Canada étant donné la solidité des codes du bâtiment et du système de planification.

À l'examen de l'expérience au Royaume-Uni, on remarque une culture d'autoconstruction communautaire et un soutien solide de l'aspect renforcement des capacités en autoconstruction, notamment pour les questions législatives, financières et techniques (NFHA, 1988a, 1988b; Bubel, 1989; Edwards, 1989). Récemment, un milieu de soutien semblable a été créé en Australie (SACHA, 1996).

De nombreuses études contiennent beaucoup d'information sur les aspects de la conception en mettant surtout l'accent sur des méthodes de conception et de construction simples. Ces dernières sont jugées essentielles pour faciliter le processus d'autoconstruction (Ribbeck, 1993).

De la recherche approfondie, pendant la première étape d'élaboration du cadre analytique, les chercheurs ont extrait une liste de facteurs essentiels comme :

- prise de décisions;
- gestion et administration;
- objectifs (logement p/r au perfectionnement personnel/développement communautaire);
- autoconstruction individuelle p/r collective;
- initiative populaire p/r imposée;
- motivation;
- financement;
- rentabilité;
- financement gouvernemental;
- intervention et participation de l'État;
- conception/urbanisme;
- codes/statuts/règlements;
- croissance et souplesse;
- climat/caractère régional;
- produit de construction résidentielle;
- méthodes de construction;
- matériaux et outils de construction;
- mise de fonds en travail/participation des utilisateurs;
- compétences et formation;
- aide technique;
- rôle de l'industrie de la construction;
- satisfaction et fierté des utilisateurs; et
- associations communautaires.

Les concepteurs du cadre analytique ont ensuite réduit le nombre de catégories éventuelles en regroupant les sujets liés sous des rubriques plus générales. Les deux principes à l'origine de ce regroupement sont les suivants :

- la production d'un nombre limité et exploitable de catégories, pour en simplifier et en faciliter l'application au cadre analytique;
- le regroupement des sujets qui sont reliés tant par matière que par ordre chronologique dans le processus de l'initiative en autoconstruction.

Les résultats de ce regroupement ont donné six catégories de questions capitales :

- organisation;
- financement;
- conception;
- construction;
- après l'occupation; et
- contexte institutionnel.

### Organisation

Cette catégorie comprend tous les aspects d'une initiative en autoconstruction liés à son établissement, sa gestion et son administration, de même qu'à un consensus sur les objectifs et les procédures communs. Une inquiétude importante ayant trait aux initiatives en autoconstruction, qui revient souvent dans la documentation, est la question de l'organisation : «[Ce] n'est pas tant la conception ni les techniques qui ont posé problème, mais plutôt la gestion et l'organisation [du plan d'habitation sur le quai Maconochies,

Isle of Dogs, Royaume-Uni]; apprendre comment tenir des réunions et imposer de la discipline» (Edwards, 1989). Comme Wilkinson et Kardash (1992) ont conclu : «Les gens qui devront vivre et travailler dans ces projets [d'autoconstruction] doivent être invités aux premières étapes d'élaboration à discuter des priorités touchant la planification, la gestion, les finances et la construction». Les éléments essentiels à prendre en compte au sujet de la composante organisation des initiatives en autoconstruction (indiquée dans les questions capitales servant à évaluer une initiative mentionnée plus loin dans cette partie) comprennent ce qui suit :

- si le projet a été instauré par la motivation populaire;
- si l'approvisionnement en logements est le principal objectif;
- s'il s'agit d'une stratégie de développement communautaire;
- quelle est la structure de l'organisation; et
- si les participants doivent s'engager à résider dans l'habitation finie.

### Financement

Le financement englobe tous les aspects d'une initiative en autoconstruction liés à la garantie du financement au moyen d'hypothèques et de prêts, de mises de fonds en travail, d'épargnes personnelles, de commandites, de subventions, de mesures d'encouragement gouvernementales, du capital et d'autres questions liées au financement du terrain, des matériaux et des services. Sans plan de financement solide, une initiative pose des difficultés, même aux étapes préliminaires. Les éléments essentiels à prendre en compte au sujet de la composante financement des initiatives en autoconstruction (indiquée dans les questions capitales servant à évaluer une initiative) comprennent ce qui suit :

- obtenir des fonds approuvés;
- chercher des mesures d'encouragement gouvernementales;
- déterminer l'avoir propre;
- régler les questions juridiques; et
- établir les conditions de prêt.

### Conception

Tous les aspects d'une initiative en autoconstruction liés à la construction d'une habitation, notamment le processus de construction, le produit de construction résidentielle, les matériaux et les outils, la main-d'œuvre, les compétences et la formation, de même que les conditions locales font partie de cette catégorie. Au cœur du concept de l'autoconstruction se trouve l'importance de la mise de fonds en travail qui peut faire économiser en frais de main-d'œuvre et réduire les coûts de l'accession à la propriété de 20 à 35 % (Crosbie, 1993; Claxton, 1989; Rowe,1994). Si la construction ne fait pas l'objet de discussions en ce qui touche une initiative en autoconstruction, tout le processus perd son sens. Les éléments essentiels à prendre en compte au sujet de la composante construction des initiatives en autoconstruction (indiquée dans les questions capitales servant à évaluer une initiative) comprennent ce qui suit :

- la rentabilité;
- les conditions locales;
- les compétences disponibles;
- les ressources locales; et
- le contrôle de la qualité.

### Après l'occupation

Cette catégorie comprend tous les aspects d'une initiative en autoconstruction liés à l'utilisation des habitations produites grâce à l'initiative et à tout avantage secondaire et continu découlant de l'établissement de réseaux organisationnels. Cette catégorie permet d'examiner l'habitation produite et les avantages pour chaque participant et pour la collectivité qui découlent de l'expérience de l'autoconstruction. Après examen de l'organisation, du financement, de la conception et de la construction d'une initiative en autoconstruction, la discussion des questions suivant l'occupation permet d'évaluer la réussite ou l'échec général d'une initiative du point de vue personnel et social. Les éléments essentiels à prendre en compte au sujet de la composante après l'occupation des initiatives en autoconstruction (indiquée dans les questions

capitales servant à évaluer une initiative) comprennent ce qui suit :

- la rentabilité;
- les conditions locales;
- les compétences disponibles;
- les ressources locales; et
- le contrôle de la qualité.

### Après l'occupation

Cette catégorie comprend tous les aspects d'une initiative en autoconstruction liés à l'utilisation des habitations produites grâce à l'initiative et à tout avantage secondaire et continu découlant de l'établissement de réseaux organisationnels. Cette catégorie permet d'examiner l'habitation produite et les avantages pour chaque participant et pour la collectivité qui découlent de l'expérience de l'autoconstruction. Après examen de l'organisation, du financement, de la conception et de la construction d'une initiative en autoconstruction, la discussion des questions suivant l'occupation permet d'évaluer la réussite ou l'échec général d'une initiative du point de vue personnel et social. Les éléments essentiels à prendre en compte au sujet de la composante après l'occupation des initiatives en autoconstruction (indiquée dans les questions capitales servant à évaluer une initiative) comprennent ce qui suit :

- l'abordabilité du logement;
- la remise en état du quartier;
- le maintien des réseaux établis;
- l'amélioration des compétences; et
- la satisfaction et la qualité.

### Contexte institutionnel

L'évaluation de la transférabilité éventuelle ou de l'adaptabilité de l'expérience de l'autoconstruction d'autres pays a constitué un élément majeur de cette étude. Ainsi, il a été jugé nécessaire d'inclure une catégorie servant à évaluer le contexte relatif. La catégorie contexte institutionnel comprend tous les aspects d'une initiative en autoconstruction liés aux organismes communautaires ou gouvernementaux pouvant exercer leur compétence sur le projet d'habitation ou pouvant aider, appuyer ou commanditer l'activité d'autoconstruction. Le lien avec ces organismes, et leur aide (ou l'absence d'aide), peut varier beaucoup selon le pays et la région et avoir une incidence sur les résultats de l'initiative ainsi que sur la faisabilité initiale (Salas, 1988). Comme aucun projet d'habitation, en autoconstruction ou autre, ne peut aller de l'avant sans que l'on examine le cadre plus large des règlements et des programmes gouvernementaux, il est essentiel d'examiner le contexte institutionnel de chaque initiative en autoconstruction. Les éléments essentiels à prendre en compte au sujet de la composante contexte constitutionnel des initiatives en autoconstruction (indiquée dans les questions capitales servant à évaluer une initiative) comprennent ce qui suit :

- l'étendue du cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) existant;
- l'importance du soutien et de l'aide technique;
- l'accès aux programmes d'aide;
- les réseaux communautaires; et
- la nature et l'application des règlements sur le logement.

## Conception et fonction du cadre analytique

Le cadre analytique a été conçu pour fonctionner comme un outil d'évaluation des initiatives en autoconstruction internationales et canadiennes et pour déterminer la gamme des activités qui méritent d'être envisagées au Canada. Cet outil d'évaluation a été conçu en deux étapes successives, selon le niveau de détail souhaité pour l'analyse d'une initiative donnée.

### Première étape : le processus accéléré

À la 1re étape de l'analyse, le processus accéléré, l'utilisateur de l'outil soumet une initiative en autoconstruction choisie à une série comportant cinq questions capitales qui ont été préparées pour chacune des six catégories. Le but de la 1re étape est d'évaluer les aspects fondamentaux de l'initiative choisie. Après avoir répondu oui, non ou s.o. (sans objet) aux 30 questions

préliminaires, l'utilisateur a normalement une impression générale de la faisabilité de l'initiative en autoconstruction évaluée en ce qui touche son application au contexte canadien.

Le présent rapport contient l'exemple de 30 initiatives en autoconstruction qui ont été analysées selon la 1re étape (voir l'annexe B). Ces 30 études de cas ont été choisies à des fins d'évaluation en fonction de leur diversité quant au genre de participants, à la méthode d'organisation, à la conception, à la forme du bâtiment et à la méthode de construction, au milieu urbain ou rural, à la région et au pays, à la culture, au contexte réglementaire et institutionnel, de même qu'au genre de financement.

Le tableau 1 contient le formulaire de la 1re étape utilisé pour évaluer les 30 initiatives choisies. Le formulaire se divise en six catégories de questions capitales, chacune étant subdivisée à son tour en cinq questions capitales. Des explications complètes sur les 30 questions capitales sont données plus loin et classées en catégories. (Les questions des sous-catégories de la 2e étape, décrite plus loin dans ce chapitre, définissent plus à fond les questions capitales.)

Toutes les questions du cadre analytique ont été formulées de manière à donner une réponse affirmative si la caractéristique correspondante de l'initiative s'avère être un succès comme question valable en autoconstruction et applicable au contexte canadien. Si la réponse est négative, la caractéristique correspondant à l'initiative n'est pas une question valable en autoconstruction ni éventuellement applicable au contexte canadien. Une réponse «s.o.» (sans objet) signale que la question ne convient pas à la caractéristique donnée de l'initiative évaluée. Si l'espace réservé à la réponse est laissé en blanc, il n'y avait pas suffisamment d'information pour répondre à la question.

Un élément principal pris en compte pour concevoir le cadre analytique est le contexte auquel il s'applique. Une multitude d'utilisateurs ont des points de référence différents et le cadre a été conçu en fonction de cette diversité. Le cadre a donc été élaboré de manière à être souple et à s'adapter aux besoins et aux applications de chaque utilisateur. Un ensemble complet et détaillé de questions fait partie du cadre. Les utilisateurs peuvent donc choisir celles qui sont pertinentes et qui conviennent à l'application et au contexte précis, et ne pas tenir compte de celles qui ne le sont pas ou de les rejeter.

### Organisation

- Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? En l'absence de fonds destinés à de nouveaux programmes d'aménagement au Canada, les initiatives qui peuvent être réalisées sans la participation du gouvernement suscitent beaucoup d'intérêt. Il est souhaitable de déterminer ces genres de méthodes. Nous pouvons tirer des leçons utiles des efforts qui ont découlé d'initiatives populaires et communautaires; tout particulièrement, ces groupes ont tendance à profiter davantage des ressources de la collectivité et à exploiter une plus large gamme de ressources (p. ex., terrain, matériaux, mise de fonds en travail). Par opposition, lorsque le produit vient en réaction à un programme gouvernemental officiel qui fournit les fonds et le savoir-faire, il est moins nécessaire de faire preuve de créativité. Il peut être difficile, voire impossible, de reproduire le produit parrainé par le gouvernement; la méthode populaire peut néanmoins être reproduite. La poussée créée par l'autogénération continue et spontanée permet un niveau d'encouragement plus grand que le renouveau parrainé par le gouvernement (Oxman et Carmon, 1989).

- L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? Une initiative dont l'objectif premier est de produire des habitations pour les participants à l'autoconstruction, par opposition à une initiative dont le but principal est de fournir une formation, de remettre des habitations en état ou d'offrir une possibilité d'investissement en capital, a plus de chances de réussir à produire des habitations à coût réduit.

Les objectifs que sont la formation et l'amélioration des compétences entraînent souvent des coûts supplémentaires. Il faut prendre soin de faire la distinction entre les divers objectifs et les coûts connexes.

- L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? Bien des initiatives en autoconstruction ont un point en commun : elles font partie d'une stratégie de développement communautaire dont les objectifs comprennent la construction d'une collectivité plus forte, la consolidation d'une collectivité existante (c.-à-d. éviter de déplacer les résidents) et le perfectionnement des ressources humaines. Les buts que sont la création d'une collectivité et le renforcement des capacités sont valables et vont dans le sens des objectifs de l'autoconstruction. L'intégration des objectifs du logement abordable dans le développement communautaire crée une base de soutien plus large pour les initiatives de logement et améliore le soutien mutuel dans la collectivité.

- Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? Un élément fondamental et préliminaire à prendre en compte est le fait que les participants à l'autoconstruction forment une structure organisationnelle pour la gestion de l'initiative, son administration et le processus décisionnel (NFHA, 1988a, 1988b; Wilkinson et Kardash, 1992). Les activités et plans à inclure dans la structure organisationnelle de l'initiative comprennent, par exemple, la formulation des objectifs, la désignation des responsabilités, la nomination ou l'élection des administrateurs et des superviseurs, l'établissement de l'aménagement, la sélection de la conception, les dispositions en vue du financement, la sous-traitance de la main-d'œuvre autre que les participants, l'établissement de réseaux de communication avec les participants et des organismes externes et le calendrier de la formation.

- Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? Quand l'objectif de certains participants à l'initiative consiste à vendre leur partie de l'habitation finie au lieu d'habiter les maisons produites grâce à l'initiative, la cohésion du groupe et l'esprit collégial se dégradent et il s'ensuit du ressentiment (Edwards, 1989). Les projets en autoconstruction réussis comprennent, dans leurs objectifs organisationnels, un consensus sur la période d'occupation minimale après les travaux; en l'absence d'une telle entente, des motifs de spéculation et de profit peuvent miner l'objectif mutuel de la production de logements à coût réduit. Il existe cependant des exemples où l'occupation n'est pas nécessaire : des initiatives où la main-d'œuvre suit une certaine forme de formation et quand le mode d'occupation est la location (Roberts, 1995).

### Financement

- Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? L'élément principal et le plus fondamental de cette catégorie est d'obtenir une source approuvée de capitaux ou de financement qui pourvoient non seulement aux aspects prévus du projet mais encore qui prévoient le dépassement des coûts et les circonstances imprévues.

- L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? Bien des exemples d'initiatives en autoconstruction obtiennent une aide sous forme de financement gouvernemental. Dans le contexte du présent rapport, nous mettons l'accent sur l'autoconstruction sans financement gouvernemental direct. L'initiative peut-elle avancer sans les mesures d'encouragement gouvernementales? Même sans subvention, le plan financier serait incomplet si toute la gamme des mesures d'encouragement disponibles (programmes et allégements fiscaux) n'était pas examinée (Oxman et Carmon, 1989).

- Toutes les formes de capital ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? Les terrains possédés, la main-d'œuvre en autoconstruction et les matériaux donnés représentent tous une forme de capital. Pour chercher des fonds, il est important de déterminer, à l'avance, la mesure dans laquelle les prêteurs accepteront explicitement cette mise de fonds non en argent en évaluant la «valeur d'emprunt» et le montant de l'emprunt.

- Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? Le système de financement en place influe sur la capacité d'un groupe à obtenir des fonds. Au Canada, ce système est établi au moyen d'un cadre juridique officiel. Les exemples d'autres secteurs de compétence doivent respecter ces exigences. Dans certains cas, notamment aux États-Unis, le cadre juridique déborde l'aide au financement en le rendant obligatoire : les prêteurs sont tenus, par les dispositions législatives, de verser des fonds. Dans d'autres cas, le financement peut être plus informel, comme les modèles de prêt par les pairs. Au Canada, le cadre juridique est un bon moyen de nantir un bien pour garantir une hypothèque.

- L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? Les prêteurs établissent les modalités en vertu desquelles ils consentent un prêt hypothécaire. Dans certains cas, ils peuvent exiger une certaine garantie ou assurance pour limiter leur risque. Ils peuvent également exiger que les emprunteurs soient personnellement responsables du remboursement, en nantissant d'autres biens ou éléments d'actif. Avant d'avancer un prêt de construction, les prêteurs peuvent aussi exiger un engagement clair d'un nombre minimal d'occupants ou de consommateurs (p. ex., un nombre minimal de ventes préalables dans un ensemble de copropriétés).

**Conception**

- L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? Tout projet d'habitation, y compris un projet en autoconstruction, doit être conforme aux codes du bâtiment national et locaux. Les participants à l'initiative, par leur consultant en conception, sont tenus de garantir que le projet respecte les codes tant au chapitre de la conception que de la construction.

- L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? De même, tout projet d'habitation, y compris un projet en autoconstruction, doit être conforme aux règlements de zonage municipaux. Les participants à l'initiative, par l'entremise de leur consultant en construction, sont tenus de garantir que le projet respecte les règlements tant au chapitre de la conception que de la construction (ou de garantir qu'ils respectent les écarts exigés).

- Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? Les aspects de la conception de l'initiative qui doivent être traités sont : l'approbation d'un professionnel en conception, l'engagement des participants à l'autoconstruction dans le processus de conception, la souplesse de la conception, et la garantie que la conception respecte les modèles urbains ou ruraux en vigueur et qu'elle correspond aux goûts et aux désirs des autoconstructeurs (Oxman et Carmon, 1989; Pour, 1988; Wilkinson et Kardash, 1992).

- L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? Les participants à des initiatives en autoconstruction peuvent s'inspirer de bien des sources pour concevoir leur habitation, mais la conception ultime doit inclure des caractéristiques tout spécialement conçues en fonction d'un climat nordique (c.-à-d. la plupart du temps, difficile) et des normes régionales en vigueur.

- Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? Qu'il s'agisse d'une construction conventionnelle ou d'auto-construction, toute conception doit être analysée pour garantir qu'elle est optimale et réalisable par rapport au budget. La conception de l'initiative est assujettie à une étude de faisabilité économique pour assurer sa rentabilité. Lorsque l'accent est mis sur la production à moindre coût, il faut analyser le coût du logement abordable pour faire en sorte que l'aspect autoconstruction de la conception du projet représente une réduction du coût par rapport à la construction conventionnelle.

### Construction

- L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? Pour que le projet de construction soit valable à titre d'initiative en autoconstruction, les participants doivent faire en sorte que leur projet soit rentable et que les frais de main-d'œuvre et les coûts d'accession à la propriété soient réduits grâce à leur collaboration au processus de construction. Sinon, le but du processus pourrait être d'améliorer la qualité du produit de construction résidentielle plutôt que d'en réduire le coût (Crosbie, 1993; Edwards, 1989; Claxton, 1989; Fitzpatrick, 1992).

- La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? La méthode de construction préférable choisie pour l'initiative est celle qui correspond aux conditions locales. Les participants doivent veiller à ce que des matériaux et des outils répondant aux exigences locales soient disponibles, le cas échéant, et que leur méthode de construction corresponde aux conditions environnementales locales.

- L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? Les participants à l'autoconstruction doivent fournir ou recruter la main-d'œuvre compétente nécessaire pour que le projet puisse être entrepris et réalisé de façon satisfaisante et en respectant le budget. L'examen des compétences de la main-d'œuvre comprend l'évaluation complète des compétences des participants et de la disponibilité d'aide extérieure, au besoin, de même que des processus de construction simplifiés et clarifiés pour faciliter le travail des participants (Bubel, 1989; Pour, 1988).

- L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les ressources disponibles au Canada? La construction d'une initiative peut être exécutée et réussie seulement si tous les matériaux et outils requis sont disponibles à l'échelle locale ou qu'ils peuvent être acquis facilement et à prix abordable. Les participants peuvent aussi examiner la disponibilité des composantes normalisées et des sources d'innovation technique qui pourraient faciliter le processus de construction (*Architectural Record*, 1987; Claxton, 1989).

- Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? Un mécanisme de contrôle de la qualité est un élément essentiel de toute initiative en autoconstruction, qu'il provienne des rangs des participants ou d'un organisme de réglementation externe (Claxton, 1989).

### Après l'occupation

- Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? Une initiative réussie satisfait deux objectifs principaux en autoconstruction : donner un toit aux personnes qui ont participé à la production et fournir cette habitation à un coût inférieur à celui de la construction résidentielle conventionnelle (Broome, 1993). Dans l'idéal, parce qu'elles sont abordables, les maisons sont accessibles pour des participants qui, autrement, n'auraient pas les moyens de devenir propriétaires-occupants.

- Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? Les habitations produites grâce aux initiatives en autoconstruction, tout particulièrement les projets de rénovation, favorisent souvent

l'amélioration ou le rajeunissement des quartiers (Ribbeck, 1993; Robben, 1986). Les effets positifs de ce renouveau peuvent être non seulement esthétiques et financiers mais encore, par un prolongement direct, sociaux (c.-à-d. réduction du crime et du vandalisme, atténuation de la pauvreté et de la négligence) (Pearson, 1994).

- Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? Les réseaux organisationnels créés par les initiatives en autoconstruction, s'ils sont maintenus après le projet, peuvent s'avérer être des avantages dont les participants peuvent profiter en permanence dans les domaines de la gestion, des finances et dans la collectivité. La gestion de bâtiment, le lobbying municipal, le règlement de conflits et l'autocontrôle ne sont que quelques-uns des avantages éventuels.

- La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? Si le perfectionnement des compétences visant à accroître l'employabilité est un objectif secondaire de l'initiative, la participation à l'autoconstruction peut offrir une formation et une expérience en gestion, administration ou construction qui peuvent s'avérer inestimables pour les personnes ayant travaillé au projet d'habitation (Claxton, 1989).

- L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? Grâce aux initiatives en autoconstruction, des habitations jugées plus satisfaisantes que les maisons construites et achetées de façon conventionnelle sont construites pour les participants. Les participants perçoivent une meilleure qualité et une plus grande précision du produit fini et ils sont plus fiers et plus satisfaits des résultats de leur labeur (Priemus et Metselaar, 1987; Oxman et Carmon, 1989; Broome, 1993; Edwards, 1989; Fitzpatrick, 1992).

**Contexte institutionnel**

- Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? L'existence d'un cadre de soutien améliore grandement les chances qu'une initiative en autoconstruction réussisse. Même sans financement gouvernemental, la reconnaissance officielle de l'autoconstruction, l'existence d'un système de financement du logement et l'existence d'un réseau d'organismes en autoconstruction facilitent les activités des participants à l'autoconstruction.

- Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? Les participants à l'autoconstruction apportent un soutien supplémentaire et un plus à leur initiative lorsqu'ils recherchent des sources d'aide technique disponibles et qu'ils y ont accès.

- Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? Une aide financière peut être offerte par les divers paliers gouvernementaux ou par des fondations. Les participants à l'autoconstruction devraient examiner toutes les sources possibles (Oxman et Carmon, 1989).

- L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence de réseaux communautaires? Même si le soutien des organismes communautaires peut être très avantageux pour une initiative en autoconstruction, cette dernière doit être organisée et financée de manière à fonctionner de façon indépendante (c.-à-d. en l'absence de tels organismes). De nombreuses initiatives en autoconstruction sont axées sur la production d'une seule maison et peuvent être entreprises indépendamment par le propriétaire-constructeur. Dans le cas des collectifs d'habitation et des personnes à faible revenu, une vaste gamme de ressources peuvent être exploitées dans la collectivité, notamment sous forme de don de matériaux, de main-d'œuvre, d'aide technique et professionnelle.

- L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? Les participants à

l'autoconstruction doivent veiller à ce que leur initiative soit conforme à tous les règlements du logement pertinents du gouvernement et de l'industrie, notamment ceux qui régissent la bonne utilisation de la main-d'œuvre syndiquée et non syndiquée, les techniques du bâtiment non conventionnelles et les projets de collectifs d'habitation en autoconstruction (Priemus, 1984).

**Deuxième étape : évaluation détaillée**

À la 2e étape, l'utilisateur du cadre analytique choisit une question parmi les 30 questions originales et est amené à répondre à une série d'autres questions (une fois encore par oui, non ou s.o.) qui permettent d'évaluer des aspects précis de la sous-catégorie choisie. En d'autres termes, chacune des 30 questions capitales devient une sous-catégorie comportant sa propre série de questions correspondantes. Par exemple, s'ils choisit la catégorie conception et la question : «L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada?», l'utilisateur peut alors être amené à répondre à une série de questions ayant trait à des aspects précis des codes du bâtiment.

Le but de la 2e étape n'est pas seulement de faire une évaluation plus détaillée d'une initiative donnée mais de fournir des précisions sur les questions fondamentales de la 1re étape. Si l'utilisateur répond «non» à l'une des questions de la 1re étape, la série de questions correspondant à la 2e étape lui permet d'enquêter plus à fond sur la question et d'analyser un aspect donné de l'initiative en autoconstruction examinée qui peut avoir été négligé ou mal calculé.

La 2e étape a une autre fonction, soit permettre à l'utilisateur d'évaluer des aspects précis d'une sous-catégorie choisie avant d'obtenir des conseils et des directives relativement aux renseignements pertinents. Par exemple, s'il choisit la catégorie conception et la question sur les codes du bâtiment et qu'il choisit la question ayant trait aux règlements sur la santé et la sécurité dans la sous-catégorie des codes, l'utilisateur peut être amené à un numéro dans un manuel (correspondant au numéro séquentiel de la question de la sous-catégorie) qui lui donne de brefs conseils sur cette matière. Dans l'exemple précédent, ces conseils pourraient être un renvoi à des articles précis du Code national du bâtiment. Cette fonction permet à l'utilisateur de déterminer les faiblesses ou les défauts de l'initiative en autoconstruction examinée et d'obtenir des conseils sur les questions à examiner plus à fond pour connaître la validité de l'initiative et son applicabilité au contexte canadien.

Le présent rapport contient l'exemple de cinq initiatives en autoconstruction qui ont été analysées suivant la 2e étape (voir l'annexe C). Ces cinq études de cas ont été choisies parmi les 30 sélectionnées pour la 1re étape en fonction de leur diversité, de la possibilité d'être adaptées au contexte canadien et de l'intégralité des détails trouvés dans la recherche de documentation. Ainsi, les cinq initiatives sont assujetties à l'évaluation détaillée de tout le cadre analytique. En d'autres termes, chaque initiative est soumise à la série de questions des cinq sous-catégories dans chacune des six catégories principales, pour un total de 146 questions.

La liste complète des questions de l'évaluation détaillée est présentée ci-dessous, par catégorie et sous-catégorie. Chaque question est numérotée de façon séquentielle pour permettre la consultation directe du manuel contenant une description plus poussée et plus de détails sur les questions en autoconstruction connexes et les éléments à prendre en compte. Le but du manuel (annexe A : Manuel sur le cadre analytique) est de servir de base à la sélection des questions et d'orienter les lecteurs qui s'intéressent à des aspects particuliers du processus d'autoconstruction vers des documents de référence pertinents.

**Organisation : questions des sous-catégories**

- Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)
  1) Le projet a-t-il été créé par un groupe de dirigeants communautaires motivés?

2) Les participants ont-ils profité des organismes professionnels existants?
3) Les participants étaient-ils tenus de respecter des critères d'admissibilité précis?
4) Dans le recrutement pour l'initiative, prenait-on en compte les compétences et le savoir-faire des participants éventuels?

- L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements?
  5) Si l'initiative comportait plusieurs objectifs, l'objectif premier était-il l'approvisionnement en logements?
  6) Le but de l'initiative était-il d'offrir la possibilité à des gens d'accéder à la propriété (c.-à-d. par opposition à un investissement en capital)?
  7) Une formation était-elle offerte aux participants non spécialisés?
  8) Des personnes à faible revenu ou au chômage étaient-elles autorisées à participer à l'initiative?

- L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire?
  9) L'objectif de l'initiative était-il de bâtir une collectivité plus forte?
  10) L'objectif de l'initiative était-il de perfectionner les ressources humaines?
  11) L'initiative était-elle centrée sur une région défavorisée (taux de pauvreté et de chômage élevés)?

- Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle?
  12) L'initiative était-elle constituée de façon officielle?
  13) Est-ce qu'une structure a été instaurée afin de permettre l'accès au financement et à l'aide financière, le cas échéant?
  14) La structure organisationnelle de l'initiative fonctionnait-elle comme son propre entrepreneur général?
  15) De par la structure organisationnelle de l'initiative, les participants devaient-ils conclure un contrat relativement à leurs obligations?
  16) La structure organisationnelle de l'initiative a-t-elle été maintenue à l'achèvement de la construction, pour le bien continu des participants?

- Un période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée?
  17) Les participants étaient-ils tenus de respecter une période d'occupation minimale?
  18) Les participants étaient-ils tenus de respecter des restrictions relatives à la vente future de leur unité?

### Financement : questions des sous-catégories

- Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative?
  19) Les participants étaient-ils en mesure de garantir des prêts à l'habitation ou des prêts hypothécaires en tant que groupe d'autoconstructeurs?
  20) Les participants ont-ils créé leur propre fonds de prêt communautaire ou profité d'un tel fonds existant?
  21) Les participants ont-ils profité des prêts offerts à faible taux d'intérêt ou sans intérêt?
  22) Les participants ont-ils profité du financement offert par des fondations (c.-à-d. non gouvernemental)?
  23) Les participants ont-ils pris en compte dans leur budget le financement par répartition?

- L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement?
  24) L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans les subventions des programmes gouvernementaux?
  25) Les participants ont-ils profité des mesures d'encouragement financier existantes?
  26) Les participants ont-ils profité des mesures d'encouragement fiscal existantes?

27) Les participants ont-ils pris en compte dans leur budget le coût de l'assurance hypothécaire?

- Toutes les formes de capital ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative?
  - 28) Les participants ont-ils été en mesure d'utiliser le terrain qu'ils possédaient comme mise de fonds?
  - 29) Les participants ont-ils inclus la mise de fonds en terrain dans leurs calculs financiers?
  - 30) La valeur de la mise de fonds en travail a-t-elle été acceptée par les prêteurs?
  - 31) La valeur de la main-d'œuvre et des matériaux donnés a-t-elle été acceptée par les prêteurs?

- Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement?
  - 32) Les participants ont-ils vérifié s'il existait un système de financement de l'habitation dans leur région ou pays?
  - 33) Le prêt de l'initiative a-t-il été garanti par la propriété (c.-à-d. un prêt hypothécaire)?
  - 34) Les participants ont-ils pu aller de l'avant sans grever d'autres formes de titres (p. ex., des garanties d'emprunt ou des garanties personnelles)?
  - 35) Est-ce que la loi de la région ou du pays de l'initiative obligeait les prêteurs à accorder un financement aux groupes communautaires ou aux personnes à faible revenu?
  - 36) Les participants ont-ils retenu les services d'un notaire ou d'un conseiller juridique?

- L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur?
  - 37) Les participants ont-ils rempli les conditions de leur prêt de construction?
  - 38) Le montant du prêt approuvé par le prêteur a-t-il été respecté dans les coûts de l'initiative?
  - 39) Les participants pouvaient-ils aller de l'avant sans mise de fonds?
  - 40) Les participants ont-ils obtenu le financement à titre collectif (c.-à-d. non individuel)?
  - 41) L'initiative pouvait-elle aller de l'avant de façon indépendante, sans emprunt non officiel (c.-à-d. de membres de la famille et d'amis)?

**Conception : questions des sous-catégories**

- L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada?
  - 42) Les produits ont-ils été approuvés et testés par un laboratoire d'essai?
  - 43) L'initiative respectait-elle les codes locaux des incendies, de l'électricité et de la plomberie?
  - 44) L'initiative respectait-elle les règlements sur la santé et la sécurité?
  - 45) L'initiative respectait-elle les normes minimales sur les pièces?
  - 46) L'habitation était-elle munie des ouvertures et des issues exigées par la loi?
  - 47) L'initiative respectait-elle les règlements fédéraux et provinciaux sur la valeur R des toitures et des murs?
- L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada?
  - 48) La conception a-t-elle été approuvée par les pouvoirs municipaux?
  - 49) L'initiative respectait-elle les restrictions locales relatives à la hauteur et à la forme des bâtiments?
  - 50) L'initiative était-elle conforme aux règlements locaux sur la marge de recul et la surface construite?
  - 51) Le plan de travail de l'initiative était-il conforme aux règlements locaux sur la durée de la construction?
  - 52) L'initiative était-elle conforme aux règlements locaux sur la construction non finie?

- Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond?

53) L'initiative a-t-elle été approuvée par un professionnel de la conception?
54) Les participants se sont-ils engagés dans le processus de conception?
55) Les objectifs de la conception de l'initiative ont-ils été définis et convenus?
56) La conception de l'initiative traitait-elle des modèles urbains ou ruraux en place?
57) Le changement des besoins des habitants avec le temps (c.-à-d. la capacité d'agrandir et de faire des modifications) était-il prévu dans la conception?
58) Le lien entre les espaces privés et publics a-t-il été pris en compte dans la conception?

- L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale?
  59) La forme de l'habitation convenait-elle à un climat nordique?
  60) Le devis de conception respectait-il les exigences canadiennes relatives à la valeur R?
  61) Des caractéristiques d'hivernisation (p. ex., portes à deux battants, fenêtres hermétiques) ont-elles été utilisées?
  62) Les matériaux de construction ont-ils été choisis pour leur résistance aux durs hivers?
  63) Le plan de l'unité était-il conforme aux normes régionales sur le mode de vie?
  64) Les besoins en stationnement des habitants du projet ont-ils été respectés?
  65) Des produits de construction «écologiques» ont-ils été utilisés?

- Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite?
  66) Une étude de faisabilité a-t-elle été entreprise pour garantir la rentabilité et l'estimation des coûts de la conception?
  67) Une estimation des coûts des matériaux et des processus a-t-elle été faite?
  68) La disponibilité des matériaux précisés et leur coût ont-ils été confirmés?
  69) Le coût de l'installation des éléments de construction spécialisés (c.-à-d. par des gens de métier bien formés) a-t-il été inclus dans le budget?
  70) Une étude a-t-elle été faite sur les autres caractéristiques de réduction des coûts?
  71) L'aspect autoconstruction de l'initiative était-il plus rentable que la construction conventionnelle?

**Construction : questions des sous-catégories**

- L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable?
  72) L'horaire de travail en vigueur pendant l'initiative était-il strict?
  73) L'horaire de travail et la durée des travaux étaient-ils réalistes, étant donné les compétences de la main-d'œuvre?
  74) Les participants ont-ils rempli les exigences en temps de leur collaboration manuelle à l'initiative?
  75) D'autres compétences et ressources nécessaires auraient-elles pu être garanties, au besoin, pour éviter les retards et les coûts supplémentaires?
  76) L'achat en gros a-t-il réduit le coût des matériaux?
  77) Le financement était-il garanti au cas où la construction ne respecterait pas les délais ou que le projet dépasserait le budget?
  78) La composante mise de fonds en travail de l'initiative a-t-elle permis de réduire les frais de main-d'œuvre et les coûts d'accession à la propriété?

- La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada?
  79) Un permis de construire a-t-il été accordé pour l'initiative?
  80) La question de la sécurité sur le chantier a-t-elle été traitée?
  81) Une analyse de sol a-t-elle été faite avant la construction?
  82) La section de murs précisée correspondait-elle aux normes en vigueur sur l'efficacité énergétique?

83) Les matériaux utilisés étaient-ils adaptés au climat local (p. ex., le revêtement doit être extrêmement tolérant aux changements dans un climat nordique)?
84) Les situations atmosphériques locales ont-elles été prises en compte dans le processus de construction?

- L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles?
  85) Y avait-il un superviseur chargé de la construction pendant l'initiative?
  86) Les participants avaient-ils accès aux corps des métiers spécialisés nécessaires (c.-à-d. à l'extérieur de leur groupe)?
  87) Y avait-il des experts disponibles pour former la main-d'œuvre, le cas échéant?
  88) La main-d'œuvre à l'intérieur du groupe de participants a-t-elle été utilisée au maximum?
  89) Le processus de construction tenait-il compte des divers niveaux de compétence des participants?
  90) Les processus de construction ont-ils été simplifiés et précisés pour le bien des participants à l'autoconstruction?
  91) La composition de la main-d'œuvre de l'initiative était-elle conforme aux règlements en vigueur sur la main-d'œuvre syndiquée et non syndiquée?

- L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les ressources disponibles au Canada?
  92) Les exigences en construction ont-elles été respectées au moyen des éléments et des matériaux locaux disponibles et existants?
  93) Si les matériaux n'étaient pas disponibles à l'échelle locale, le coût de leur transport était-il inclus dans le budget global?
  94) Les participants avaient-ils accès aux outils nécessaires?
  95) Si les participants n'avaient pas accès aux outils nécessaires, ces dépenses ont-elles été incluses dans le budget global?
  96) De la machinerie lourde pourrait-elle être obtenue, le cas échéant?
  97) Les éléments de construction étaient-ils normalisés pour faciliter l'assemblage?

- Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative?
  98) Un mécanisme a-t-il été établi dans la structure organisationnelle de l'initiative afin de réglementer le contrôle de la qualité?
  99) Y avait-il une personne possédant les compétences nécessaires pour inspecter la construction?
  100) Un plan d'urgence prévoyant la réfection dans le cas où des erreurs seraient commises a-t-il été établi?
  101) La main-d'œuvre a-t-elle prévu une finition qui serait acceptable aux yeux des futurs habitants?
  102) L'automotivation des participants a-t-elle favorisé l'autoréglementation du contrôle de la qualité?

**Après l'occupation : questions des sous-catégories**

- Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit?
  103) La composante autogestion de l'initiative a-t-elle réduit les coûts de logement?
  104) La composante main-d'œuvre en autoconstruction de l'initiative a-t-elle réduit les coûts de logement?
  105) Les participants à l'autoconstruction ont-ils habité les maisons qu'ils ont construites (p. ex., elles n'ont pas été vendues immédiatement à profit)?
  106) L'initiative a-t-elle permis de procurer aux participants des maisons abordables et accessibles qu'ils n'auraient autrement pas eu les moyens d'acheter?

- Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état?
  107) L'initiative a-t-elle eu une incidence financière positive sur le quartier?

108) Si l'initiative comprenait des travaux de rénovation, des bâtiments ont-ils été épargnés de la dégradation ou de la démolition?
109) L'initiative a-t-elle aidé à stabiliser le quartier au niveau social en réduisant la criminalité (c.-à-d. la surveillance de rue)?
110) L'initiative a-t-elle aidé à réduire l'incidence du vandalisme comparativement à d'autres projets construits de façon conventionnelle?
111) Le processus d'auto-assistance collective a-t-il raffermi le sentiment d'appartenance à la collectivité?
112) Si les objectifs secondaires de l'initiative comprenaient un renouveau pour les ménages subissant les pressions de la pauvreté, de la négligence et de la dégradation sociale, l'un de ces objectifs a-t-il été atteint?

- Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet?
  113) Les réseaux ont-ils été maintenus en vue de la gestion du bâtiment?
  114) Les réseaux ont-ils été maintenus pour être fournis à la collectivité (p. ex., le lobbying municipal)?
  115) Les réseaux ont-ils été maintenus afin de régler les conflits?
  116) Les réseaux ont-ils été maintenus afin d'assurer l'autocontrôle?

- La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité?
  117) Les compétences des participants en gestion et en organisation se sont-elles améliorées grâce à l'initiative?
  118) Les compétences acquises pendant l'étape de la construction ont-elles été un atout sur le marché du travail?
  119) Des participants qui étaient au chômage ou sous-employés ont-ils décroché un nouvel emploi grâce aux compétences acquises pendant l'initiative?
  120) Si les objectifs secondaires de l'initiative comprenaient la remise en état d'un immeuble ou la formation, l'un de ces objectifs a-t-il été atteint?

- L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle?
  121) L'habitation autoconstruite comportait-elle moins de défauts du bâtiment qu'un produit de la construction conventionnelle?
  122) Y a-t-il eu une plus grande variété d'unités grâce à l'initiative?
  123) La participation à l'initiative a-t-elle accru la fierté et la satisfaction des utilisateurs par opposition à l'achat d'une habitation construite de façon conventionnelle?
  124) L'habitation fournie grâce à l'initiative répondait-elle davantage aux goûts personnels et aux préférences des participants à l'autoconstruction qu'une habitation construite de façon conventionnelle?
  125) Les participants qui habitent les maisons qu'ils ont aidé à construire ont-ils déménagé moins souvent de ces maisons que d'autres maisons?
  126) De nouveaux groupes communautaires ont-ils été formés une fois que l'habitation construite grâce à l'initiative a été terminée?

**Contexte institutionnel : questions des sous-catégories**

- Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction?
  127) L'autoconstruction était-elle reconnue explicitement dans le système d'habitation de la région ou du pays?
  128) L'initiative en autoconstruction était-elle assujettie à divers codes et normes sur les habitations construites de façon conventionnelle?

129) Existait-il un système de financement de l'habitation (p. ex., prêt hypothécaire par l'entremise d'un régime d'enregistrement foncier ou des titres officiels)?
130) Existait-il un réseau d'organismes en autoconstruction où les participants pouvaient obtenir de l'aide?
131) L'initiative a-t-elle eu une incidence sur les améliorations du système d'habitation pour favoriser ou faciliter les prochains projets en autoconstruction?

- Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible?
  132) Les participants ont-ils profité du savoir-faire technique et des recherches disponibles?
  133) Les participants ont-ils profité des ressources techniques disponibles?
  134) Les participants ont-ils profité des manuels et directives disponibles?
  135) Les participants ont-ils profité parti du savoir-faire et de la formation disponibles dans les collèges communautaires?

- Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles?
  136) Les participants ont-ils profité des programmes gouvernementaux disponibles qui aident les groupes d'autoconstructeurs à garantir un financement?
  137) Les participants ont-ils profité des programmes de financement gouvernemental disponibles pour l'autoconstruction?
  138) Les participants ont-ils profité des fonds de prêt communautaire disponibles et des fiducies immobilières?
  139) Les participants ont-ils créé leur propre modèle d'emprunt communautaire dans le cadre de l'initiative?

- L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires?
  140) Les participants ont-ils songé à s'inscrire auprès d'une association en autoconstruction, le cas échéant?
  141) L'initiative a-t-elle été réalisée dans une région où l'autoconstruction est acceptée par l'industrie de l'habitation?
  142) L'initiative a-t-elle été réalisée dans une région où le gouvernement appuie les modes de logement communautaire?

- L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie?
  143) L'initiative respectait-elle les règlements syndicaux?
  144) L'initiative respectait-elle les règlements en ce qui touche les techniques du bâtiment non conventionnelles?
  145) L'initiative respectait-elle les règlements ayant trait aux collectifs d'habitation autoconstruits?
  146) Les participants ont-ils prévu l'abordabilité à long terme des habitations en cas de revente?

# PROFIL DES INITIATIVES EN AUTOCONSTRUCTION

Le profil des 30 initiatives en autoconstruction évaluées à l'aide du cadre analytique figure dans ce chapitre.

**Initiative :** **Rénovations autoconstruites — Givat Olga, Israël**

**Date :** vers 1980

**Nombre d'unités :** Non précisé

**Source :** Oxman, Robert et Naomi Carmon.. «The Open Form», *Open House International*, vol. 14, nº 1, 1989, p. 15-20.

### Sommaire

Le projet de Givat Olga, en Israël, était la rénovation volontaire des habitations de densité moyenne existantes et construites par le gouvernement vers les années 50. Le quartier avait été désigné comme l'un des 160 «quartiers dans le besoin» par le programme national israélien de renouveau communautaire. Les habitations d'origine, dans des bâtiments d'un et de deux étages, étaient petites selon les normes israéliennes (de 25 à 45 m2) et la plupart des propriétaires-occupants étaient des familles à faible revenu. Ces unités standard avaient une ossature de béton remplie en blocs de béton. Elles avaient été conçues comme des maisons compactes et, au départ, on ne prévoyait pas d'agrandissement. Des facteurs socio-économiques dans la collectivité sont à l'origine du projet et chaque unité a été rénovée. Selon les plans standard d'origine, des ajouts ont été faits au petit centre, modifiant ainsi les genres de plans et le modèle de circulation. La plupart des rénovations sont des ajouts à grande échelle qui ont fait augmenter la surface habitable de 115 % en moyenne. La rénovation la plus courante est l'agrandissement de la cuisine et de la salle de séjour centrale, la création d'une nouvelle entrée privée et l'ajout d'une terrasse. Les ouvertures dans les murs et les entrées existantes de même que l'emplacement des appareils de plomberie ont été les principales contraintes. Les fonds nécessaires aux agrandissements ont été injectés par chaque personne; certains projets ont été financés à même les épargnes personnelles et d'autres, par des organismes gouvernementaux. La majorité des résidents sont satisfaits de leur nouveau logement et les rénovations ont amélioré l'habitabilité des logements. L'étendue et la diversité des rénovations ont modifié l'allure du quartier et créé un sentiment d'individualité chez les propriétaires.

### Organisation

- Rénovation volontaire à grande échelle de logements de densité moyenne conçus par le gouvernement afin d'améliorer chaque habitation.
- Le gouvernement n'a joué aucun rôle organisationnel.
- Les occupants étaient propriétaires de leur propre habitation.

### Financement

- Les exigences varient selon l'importance des rénovations.
- Financement à 30 % par le gouvernement.
- Financement à 50 % à même les épargnes.
- Comme ils étaient propriétaires, les participants ont évité les problèmes découlant de la garantie de prêts pour les travaux de rénovation.
- Il n'existait aucun cadre juridique favorisant le financement, sinon la subvention gouvernementale.
- Malgré la nature parfois radicale des rénovations, il semble que les personnes qui avaient besoin d'un prêt ont pu le garantir.

**Conception**

- La plupart des rénovations respecteraient probablement les codes du bâtiment au Canada.
- Étant donné l'ampleur des rénovations, celles-ci seraient probablement interdites par les règlements locaux au Canada.
- Le concept de chaque rénovation varie selon les besoins et les désirs des habitants.
- Même s'ils ont été réalisés dans une culture occidentale, ces projets ne conviennent pas à un climat nordique.
- Aucune étude n'a été faite sur les aspects économiques.

**Construction**

- Comme la construction a été réalisée selon les moyens des participants, l'auto-assistance a été rentable.
- Le système de construction en blocs de béton pourrait être exécuté avec des compétences très limitées.
- La construction en béton et en blocs de béton peut être exécutée presque partout au Canada, sauf dans les zones très éloignées où le coût élevé du transport en rend l'utilisation impossible.
- Il ne serait probablement pas nécessaire d'obtenir des conseils d'experts mais, le cas échéant, ces experts ne seraient pas difficiles à trouver.
- Même si la technologie du béton et des blocs de béton est extrêmement polyvalente, le principe de ces plans se prête à un site plat.
- Le système peut être exécuté assez facilement, à un niveau de qualité et de durabilité acceptable.

**Après l'occupation**

- Il semble que la plupart des rénovations aient été possibles en raison de l'auto-assistance.
- Même si rien ne prouve que la collectivité a directement profité de l'autoconstruction, des habitations qui étaient autrefois identiques à celles des alentours sont maintenant distinctes et faciles à repérer.
- Les occupants sont extrêmement satisfaits des résultats de leurs efforts.

**Contexte institutionnel**

- Toutes les rénovations ont avancé en l'absence d'un cadre de soutien officiel.
- Des subventions gouvernementales, mais aucun soutien technique, ont été consenties pour certains projets.
- Parce que le gouvernement désirait améliorer la qualité du logement, les règlements n'ont pas empêché les rénovations les plus radicales.
- Comme les participants étaient responsables de leur propre projet, bien qu'ils puissent être utiles, des réseaux communautaires n'ont pas été nécessaires.

## Initiative : Projet ERA — Zoetemeer, Pays-Bas

**Date :** 1969-1970

**Nombre d'unités :** 288

**Source :** Metselaar, A. et A. Hoenderdos. «Multi-Story Self-Help: Zoetemeer, The Netherlands». *Open House International*, vol. 11, n° 3, 1986, p. 49-55.

**Sommaire**

Le projet ERA est un bâtiment multi-étage construit au moyen de l'auto-assistance aux

Pays-Bas. C'est un immeuble locatif conçu en fonction des changements à apporter aux plans de chaque logement. Chaque unité comporte un revêtement en béton et des cloisons de mur intérieures non soumises à des charges. Ces cloisons peuvent être retirées pour modifier le plan de chaque unité. Pendant la construction initiale du projet, les éventuels locataires étaient autorisés à choisir leur propre plan d'étage. L'initiative en autoconstruction a réduit le coût de chaque unité et permis de la souplesse et de la variété dans la conception. Après l'occupation, les locataires étaient en mesure de modifier le plan de la conception en fonction de leurs besoins. Même si, dans chaque unité, la cuisine, le hall central et les installations sanitaires ont un emplacement fixe, des murs peuvent être ajoutés ou retirés pour créer une multitude de plans.
Sur les 104 appartements examinés, 86 ont été modifiés. La modification la plus courante est l'élimination des murs afin de créer une plus grande cuisine et une salle de rangement. De nombreux locataires ont également remplacé les appareils d'origine de la cuisine et de la salle de bains. Selon le bail, les locataires devaient obtenir l'approbation écrite du propriétaire avant d'apporter des modifications; toutefois, en pratique, seulement 10 % environ de ces changements ont été signalés. Le locataire était tenu de remettre l'appartement dans son état original lorsqu'il déménageait, ce qui a souvent créé des problèmes pendant la période de transition. D'autres plaintes ont été portées parce que les cloisons devaient être achetées du propriétaire et que d'autres matériaux étaient souvent utilisés au lieu des cloisons. Au moment de la construction, l'idée d'un immeuble auto-assisté loué était relativement nouvelle et inexplorée aux Pays-Bas et de nombreux autres projets du genre ont suivi.

### Organisation

- Projet de logements multi-étage construits comme des logements prêts à finir loués, initiative non populaire.
- Le propriétaire du projet autorise les locataires à modifier les appartements mais ces derniers doivent le remettre dans son état original lorsqu'ils quittent les lieux.
- De par la loi, le propriétaire de l'immeuble possède toutes les rénovations et, en tant que tel, les locataires ne reçoivent aucun montant pour leurs efforts.
- Tous les travaux sont faits dans la structure organisationnelle établie par le propriétaire; ainsi, les locataires ne forment aucune structure.
- Les plans des unités pouvaient être choisis avant l'occupation et peuvent être modifiés après l'occupation.

### Financement

- Autofinancement.
- Aucune information sur les sources possibles.
- Aucun rôle gouvernemental direct, mais la plupart des logements aux Pays-Bas sont, dans une certaine mesure, subventionnés par l'État.
- Les locataires sont payés ou obtiennent un crédit qui leur permet de faire d'autres améliorations en échange de leurs efforts.

### Conception

- L'initiative ne respecterait peut-être pas les codes national et locaux du bâtiment au Canada parce que les occupants emménagent dans des unités avant qu'elles ne soient terminées.
- Parce que la structure principale du bâtiment est achevée avant l'auto-assistance, il est peu probable que des règlements de zonage précis soient touchés.
- Le concept semble assez clair et résolu, même s'il est un peu oppressant, parce qu'il est situé en milieu urbain.
- L'initiative a été conçue pour une culture occidentale et, dans une certaine mesure, un climat nordique.

- Même si la portée de chaque rénovation varie, les locataires prétendent que l'achat de cloisons du propriétaire est injustement dispendieux.

**Construction**

- Malgré le coût des cloisons, la participation de l'utilisateur est possible grâce à l'auto-assistance.
- Comme l'extérieur du bâtiment en béton est fini avant que l'aspect autoconstruction ne débute, une telle initiative est très souple en ce qui a trait à la variété des conditions auxquelles elle s'applique.
- Toutes les cloisons sont non soumises à des charges et le système est conçu pour un niveau de compétence limité.
- Les ressources, le bois, le béton et les diverses finitions nécessaires sont faciles à obtenir dans la plupart des régions, sauf peut-être dans les régions extrêmement éloignées.

**Après l'occupation**

- L'autoconstruction a non seulement réduit le coût des logements mais elle a aussi permis aux occupants d'individualiser leur appartement.
- Il n'y a pas d'information sur les répercussions socioculturelles de ce processus.
- Aucun réseau n'a été formé.
- Grâce à l'autoconstruction, les occupants sont en mesure de «concevoir» leur propre unité dans un immeuble multi-étage où, dans des circonstances normales, cela ne serait pas possible.

**Contexte institutionnel**

- Le projet a été entièrement exécuté sans aide extérieure; la seule exception étant que le loyer pourrait être contrôlé, comme c'est souvent le cas aux Pays-Bas.
- Même s'il existe maintenant des cadres de soutien de l'autoconstruction aux Pays-Bas, ce n'était pas le cas lorsque le projet a été réalisé.
- L'initiative est assujettie aux règlements gouvernementaux sur l'habitation.
- Aucun réseau n'a été formé.
- Une telle initiative respecterait probablement les règlements du gouvernement et de l'industrie de l'habitation au Canada mais les syndicats pourraient penser que l'autoconstruction réduit la portée de leur travail.

## Initiative : Habitations prêtes à finir — Kockengen, Pays-Bas

**Date :** Années 80

**Nombre d'unités :** Non précisé

**Source :** Priemus, Hugo. «Self-Help in Dutch Housing», *Open House International*, vol. 9, nº 3, 1984, p. 4-11.

**Sommaire**

Les habitations prêtes à finir de Kockengen, aux Pays-Bas, sont le résultat d'une initiative privée à but lucratif. Le programme a été en partie financé par le gouvernement parce qu'il était axé sur le logement abordable et de qualité. Le revêtement extérieur et les aspects techniques de chaque maison en rangée ont été exécutés par des ouvriers spécialisés, dans le respect des méthodes de construction standard. Les unités ont ensuite été vendues à des familles à faible revenu qui désiraient achever elles-mêmes leur maison afin d'en réduire le coût et de créer de la diversité dans le projet. Comme chaque maison a été achetée séparément, le financement varie selon l'occupant. C'est un projet d'autoconstruction réussi qui a permis à plusieurs familles à faible revenu d'avoir un logement plus salubre que ce qu'elles pouvaient se permettre dans un logement traditionnel. Les programmes de

subvention et d'aide financière gouvernementaux ont été déterminants dans la réussite de ce projet.

**Organisation**

- Le projet n'a pas été instauré par le gouvernement; c'est un projet standard à but lucratif.
- L'objectif principal d'un tel projet est le profit.
- Aucune structure organisationnelle n'a été nécessaire.
- Le projet ne faisait pas partie d'une stratégie de développement communautaire.
- Même s'il semble qu'aucune période d'occupation minimale après les travaux n'était en place, de par la nature des habitations prêtes à finir, une telle réglementation ne serait pas nécessaire (c.-à-d. que les habitations sont reprises lorsqu'elles sont incomplètes et, ainsi, leur valeur ultime revient à la capacité du propriétaire de les achever).

**Financement**

- De par la nature de ce plan, si les habitations demeurent inachevées, il y a deux fois plus de chances qu'elles soient subventionnées par le gouvernement en raison du coût réduit et du faible revenu des habitants.
- Comme la nature du plan de financement de chaque habitant est distincte, aucune information sur les processus d'emprunt n'est disponible.
- Comme les habitants achètent séparément leur habitation, aucun cadre juridique n'est nécessaire.

**Conception**

- L'initiative pourrait respecter les codes du bâtiment et les règlements de zonage dans certaines régions du Canada mais les restrictions quant à l'occupation avant l'achèvement des travaux pourraient les enfreindre dans d'autres régions.
- Le concept semble avoir été préparé d'une manière assez rigoureuse.
- L'initiative est conçue pour un climat nordique et une culture occidentale.
- Comme le logement était offert dans le scénario d'un projet à but lucratif, on peut de toute évidence supposer qu'une étude de faisabilité a été réalisée.

**Construction**

- Subvention maximale puisque les immeubles demeurent partiellement inachevés; ainsi, l'aspect autoconstruction du projet est réalisable.
- Comme elle semble être assez standard, la méthode de construction pourrait probablement être exécutée avec un niveau de compétence limité.
- Dans la plupart des régions du Canada, la disponibilité des ressources n'empêcherait pas un tel projet, sauf peut-être dans les milieux extrêmement ruraux.
- Comme la majorité de l'initiative a été réalisée par des ouvriers spécialisés sur un chantier de construction standard, on peut supposer que des normes de contrôle de la qualité étaient en place; les habitations prêtes à finir doivent être achevées uniquement à la satisfaction des habitants.

**Après l'occupation**

- Le scénario de l'autoconstruction d'habitations prêtes à finir a permis à des participants de se loger à un coût moindre que ce que leur permettaient leurs moyens, grâce à un processus plus standard.
- Le projet n'était pas situé strictement dans un quartier existant mais est devenu un quartier en soi.

- Aucun réseau n'a été nécessaire pour réaliser le projet.

- Comme la façon dont les habitants décident d'achever leur habitation dépend de leurs capacités et de leurs goûts, il est difficile de mesurer l'acquisition de nouvelles compétences à cet effet.

- Le projet a permis aux habitants de personnaliser leur habitation et de l'acquérir à un coût réduit : l'autoconstruction a donc produit des résultats plus satisfaisants que les méthodes conventionnelles.

### Contexte institutionnel

- Le gouvernement des Pays-Bas apporte maintenant un soutien officiel considérable à l'autoconstruction.

- Comme la majorité du projet a été réalisée par des ouvriers spécialisés, aucun soutien technique n'a été nécessaire.

- La réussite du projet dépend de l'aide financière gouvernementale obtenue et est en réalité conçue en fonction de deux programmes de subvention.

- Aucun réseau communautaire officiel n'a régi la réussite du projet.

- Le projet répondrait aux règlements gouvernementaux de l'habitation dans la plupart des régions mais l'industrie de l'habitation pourrait s'opposer au travail perdu en raison du concept des maisons prêtes à finir.

## Initiative : Autoconstruction dans le secteur du logement social — Dronten, Pays-Bas

**Date :** Années 80

**Nombre d'unités :** Non précisé

**Source :** Priemus, Hugo. «Self-Help in Dutch Housing», *Open House International*, vol 9, n° 3, 1984, p. 4-11.

### Sommaire

Ce projet d'autoconstruction dans le secteur du logement social est une initiative financée par le gouvernement pour améliorer la disponibilité et l'abordabilité du logement social à Dronten, aux Pays-Bas. Des unités ont été conçues et construites jusqu'à divers niveaux d'achèvement, depuis des unités vides prêtes à finir jusqu'à des unités pratiquement finies. Les participants pouvaient acheter ou louer les nouvelles maisons et achever la construction intérieure par eux-mêmes. Comme la conception a été pensée en fonction des autoconstructeurs, des méthodes de construction spéciales ont été adaptées à des travailleurs non spécialisés. Ces logements flexibles ont remporté du succès dans un domaine naissant de l'autoconstruction de location. Il s'agissait d'un projet relativement inhabituel au moment de la construction et, par la suite, ce projet a incité les gouvernements à adapter les dispositions législatives afin de permettre l'élaboration d'autres projets du genre.

### Organisation

- Le projet n'est pas une initiative populaire, c'est un projet de logement social.

- Comme le projet a été instauré dans le secteur du logement social, l'objectif principal était de loger des gens; malgré tout, le développement communautaire était probablement un objectif secondaire.

- Même s'il semble qu'il y ait eu des structures organisationnelles, étant donné les origines du projet, elles n'ont probablement pas été formées par les participants.

- Puisque le projet est un ensemble de logements locatifs et de logements à vendre, il est peu probable qu'une période d'occupation minimale après les travaux ait été précisée.

**Financement**

- Le projet, comme il a été construit, est entièrement financé par le gouvernement, mais une bonne partie des logements ont été vendus à l'achèvement.

- La seule source de mise de fonds est la main-d'œuvre des locataires ou la «mise de fonds en travail».

- Comme l'initiative n'a pas de structure organisationnelle, outre le programme gouvernemental, il est peu probable qu'un cadre juridique soit nécessaire.

**Conception**

- Parce que les logements sont conçus à divers niveaux d'achèvement, allant de maisons vides prêtes à finir à des logements presque entièrement achevés, il y a des risques qu'ils enfreignent les codes dans certaines régions.

- Dans un milieu urbain standard, le projet respecterait probablement la plupart des règlements de zonage.

- Le projet a été conçu pour une culture occidentale et un climat nordique.

- Comme le projet était le résultat du financement gouvernemental, une étude économique a probablement été faite.

**Construction**

- Le projet a été réalisé en réaction à des critiques portant sur le coût élevé du logement social; la faisabilité économique de cet aspect de l'autoconstruction était capitale.

- Comme le projet a été construit pour une culture et un climat semblables aux nôtres, la méthode de construction pourrait probablement être appliquée dans la plupart des régions du Canada.

- La méthode d'assemblage a été tout spécialement conçue pour des autoconstructeurs de sorte que leurs compétences limitées ne nuisent pas à son exécution.

- Comme le projet est destiné à un site urbain, la disponibilité des ressources étant donné un scénario semblable dans le contexte canadien ne serait probablement pas un problème.

- Même s'il n'y a aucune preuve directe de normes prédéterminées de contrôle de la qualité, le projet a été conçu pour l'autoconstruction; ainsi, il est à espérer que ces normes ont été incluses.

**Après l'occupation**

- Dans certains cas, les autoconstructeurs ont produit des maisons qu'ils ont par la suite achetées, dans d'autres, des logements locatifs ont été produits. La viabilité du projet dépend de la capacité de l'aspect autoconstruction à réduire les coûts.

- Rien ne prouve une augmentation de l'employabilité; malgré tout, l'ampleur de l'autoconstruction a peut-être bien permis aux participants d'acquérir les compétences nécessaires.

- L'autoconstruction a produit des résultats qui auraient été impossibles si des méthodes traditionnelles avaient été utilisées.

**Contexte institutionnel**

- Comme les Pays-Bas reconnaissent de plus en plus l'importance du secteur de l'auto-assistance, l'incidence des mécanismes de soutien officiel est à la hausse.

- Comme le projet provient du secteur du logement social, le soutien technique et financier du gouvernement a certainement été un élément capital.

- Puisque le projet est essentiellement un projet de logement social, même s'il s'agit d'une variété très différente, les réseaux communautaires n'ont pas été nécessaires à sa réussite.

- Comme la construction et le processus d'occupation sont quelque peu inhabituels, un tel projet éprouverait probablement des problèmes en ce qui a trait aux règlements du gouvernement et de l'industrie de l'habitation.

## Initiative : Plan d'anniversaire — Huizen, Pays-Bas

**Date :** 1984

**Nombre d'unités :** 93

**Sources :** Priemus, Hugo. «Self-Help in Dutch Housing», *Open House International*, vol 9, n° 3, 1984, p. 4-11.

Priemus, Hugo et Ans Metselaar. «Self-Help and New Rented Dwellings in the Netherlands», *Open House International*, vol. 12, n° 4, 1987, p. 12-17.

### Sommaire

Le plan d'anniversaire à Huizen, aux Pays-Bas, est une expérience en logement locatif auto-assisté. Le revêtement extérieur initial des unités a été conçu et construit et les locataires devraient ensuite achever la construction. Par conséquent, les locataires avaient le contrôle sur le plan final de la conception et sur la finition. En achevant les maisons eux-mêmes, les locataires ont économisé en frais de main-d'œuvre, économies qu'ils ont récupérées sous la forme d'extra tels que des fenêtres à lucarne et des remises de jardin.

Après tous leurs efforts et leurs réalisations, de nombreux locataires se sentaient davantage chez eux dans leur nouvelle habitation et avaient plus de chances d'y rester pendant longtemps. Toutefois, si un locataire déménageait, il devait attendre 15 ans avant que les installations ne lui soient pleinement remboursées. Les locataires sont fiers du projet qui leur donne un sentiment d'individualité dans leur nouvelle collectivité. En moyenne, les occupants ont mis 5,3 semaines à achever les travaux et, même si ces travaux ont duré bien plus longtemps que prévu, la plupart des locataires sont très satisfaits du résultat. Toutefois, en raison des règlements sur l'auto-assistance applicables aux unités locatives au moment de la construction, les frais de construction n'ont pas été réduits de façon considérable.

### Organisation

- Le projet n'est pas une initiative populaire, c'est un projet de logement social.

- Même si l'objectif premier de l'initiative est la création de logements, ces derniers étaient loués.

- Puisque l'initiative a créé des logements prêts à finir, une structure organisationnelle serait probablement occasionnelle et créée pour obtenir de l'aide pendant l'achèvement des logements.

- Comme les habitants ne sont pas propriétaires de leur logement, aucune période d'occupation après les travaux n'est nécessaire.

### Financement

- L'initiative est financée par le gouvernement.

- Les mesures d'encouragement financier sont de trois ordres : les économies réalisées grâce à la mise de fonds en travail peuvent être investies dans des épargnes où elles sont assujetties à l'impôt ou réinvesties dans le logement et, à son déménagement, le propriétaire doit rembourser au locataire

une partie des travaux d'achèvement ou de rénovation.

- Même si aucune source officielle de mise de fonds n'est nécessaire, la mise de fonds en travail des locataires est reconnue des manières susmentionnées.

- La mise de fonds en travail décrite ci-dessus est reconnue dans le bail.

**Conception**

- La construction est assez standard, la seule infraction éventuelle au code serait l'occupation à la suite d'une stratégie d'habitation prête à finir.

- Le projet est conçu pour une culture occidentale et un climat nordique.

- Les mesures d'encouragement nécessaires pour personnaliser et rénover les logements ont été possibles parce que le projet a pu être réalisé de façon abordable.

**Construction**

- La rentabilité de l'aspect autoconstruction est déterminée par chaque occupant; malgré tout, du point de vue du gouvernement, la cession de logements non finis est fondamentalement rentable.

- La stratégie de location de logements prêts à finir est, en réalité, une méthode assez novatrice et serait probablement applicable au Canada.

- Un tel projet se prêterait bien à un niveau de compétence limité.

- Comme la construction est composée d'une ossature de bois standard, les ressources nécessaires sont faciles à obtenir partout au pays.

- Puisque les logements sont cédés comme logements prêts à finir, le contrôle de la qualité en ce qui touche l'auto-assistance dépend du seuil de tolérance de chaque habitant.

**Après l'occupation**

- Parce que les participants ont été en mesure d'individualiser leur logement et d'ajouter de la valeur à leur unité locative à la suite de l'autoconstruction, les résultats sont plus satisfaisants pour les occupants qu'ils ne l'auraient été autrement.

**Contexte institutionnel**

- Comme les Pays-Bas reconnaissent de plus en plus l'importance du secteur de l'auto-assistance, l'incidence des mécanismes de soutien officiel est à la hausse.

- Puisque l'initiative a entraîné un investissement social, toutes les formes d'aide gouvernementale étaient disponibles.

- Il reste à savoir si un tel projet pourrait fonctionner en l'absence de l'organisation et du soutien gouvernemental ou communautaire.

- Ce concept prêt à finir n'est pas trop radical mais, comme d'autres, il pourrait contrevenir aux règlements gouvernementaux ayant trait à l'occupation dans certaines régions.

- De par leur nature, les logements prêts à finir réduisent la quantité de travail faite par des gens de métiers professionnels. Ces stratégies pourraient aller à l'encontre des règlements syndicaux dans certaines régions.

**Initiative : Roan Court — Macclesfield, Royaume-Uni**

**Date :** Années 80

**Nombre d'unités :** 32

**Source :** Wates, Nick. «The Hackney Phenomenon», *The Architect's Journal*, 20 février 1998, p. 47-63.

## Sommaire

Le Roan Court est un domaine à but lucratif de 32 maisons autoconstruites à Macclesfield, au Royaume-Uni. Les maisons en terrasse ont été conçues et construites par Rod Hackney qui a lancé plusieurs autres projets semblables. En agissant comme architecte, promoteur, constructeur et agent immobilier, il avait le plein contrôle sur tous les aspects de la construction. Les acheteurs pouvaient acheter une maison achevée, une dalle comportant tous les services ou tout ce qui se trouve entre ces deux extrêmes. La construction devait suivre la conception de Hackney mais des modifications du plan intérieur et des détails étaient autorisées. L'entreprise en construction de Hackney a construit les maisons pour les personnes qui le souhaitaient et a mis ses services à la disposition des autoconstructeurs qui avaient des travaux difficiles à faire. La finition et les matériaux de grande qualité, de même que l'accent mis sur le travail soigné, ont donné aux résidents un niveau de vie élevé à un coût inférieur à celui d'autres projets plus traditionnels.

## Organisation

- L'initiative n'était pas populaire, c'était un projet d'autoconstruction à but lucratif.
- Le but principal du projet était le profit.
- Parce que le promoteur a changé le genre d'habitation qui est passé de maisons en rangée à des maisons en terrasse, qui sont prédominantes dans la région, en réaction aux critiques des pouvoirs locaux, le projet qui était destiné aux personnes à très faible revenu a été partiellement guidé par une stratégie de développement communautaire.
- La structure établie de gestion et d'aide était incluse dans le coût de l'unité; les participants n'avaient donc pas besoin de compétences organisationnelles officielles.
- Il n'y a pas de restrictions quant au mode d'occupation.

## Financement

- Le projet est entièrement financé par des fonds privés et les participants achètent la possibilité de construire leur maison sous la supervision du promoteur à un prix qui, puisqu'ils y travaillent, est inférieur à la valeur marchande.
- De plus, le promoteur, l'architecte, le constructeur et tous les gens de métier relèvent d'une seule personne, ce qui réduit la marge de profit et rend les unités plus abordables.
- Parce que le projet est à but lucratif, il ne donne probablement pas droit à une aide gouvernementale importante.
- Les unités sont peu élevées parce que les acheteurs travaillent à la construction; il s'agit donc d'une source de mise de fonds précieuse.
- Il existe un cadre juridique uniquement pour permettre aux occupants d'acheter leur habitation directement du promoteur.

## Conception

- L'initiative respecterait probablement les exigences de tous les codes puisque la construction et la conception sont très traditionnelles.
- La conception mérite d'être mentionnée parce qu'elle tire parti de la tradition urbaine dans la localité et de sa tradition en construction.

- L'initiative est conçue pour un climat nordique et une culture occidentale.

- Comme le projet est spéculatif et que sa faisabilité dépend du profit à réaliser, il est certain qu'une étude économique a été réalisée.

**Construction**

- Le projet est structuré de manière à ce que les unités soient offertes à divers niveaux d'achèvement; les occupants ont la possibilité d'acheter tout ce qui se trouve entre une terrasse terminée et une dalle comportant tous les services, dont le prix est établi en conséquence. Ainsi, le fardeau de l'auto-assistance rentable revient à l'habitant (futur).

- La construction est en briques avec du bois intercalaire, méthode qui peut être appliquée à une assez grande échelle.

- Même si l'appareillage des briques exige plus de compétences qu'une ossature de bois, de la manière dont ce projet a été structuré, les autoconstructeurs qui avaient accès à de l'aide sur place pouvaient choisir de faire réaliser les aspects de la construction qu'ils jugeaient ne pas pouvoir faire eux-mêmes par l'entreprise en construction.

- La plupart des matériaux de gros œuvre utilisés dans le projet sont faciles à obtenir dans la majorité des régions du Canada mais certaines finitions seraient plus difficiles à trouver.

- Comme il y a des architectes et des constructeurs sur place en tout temps, le contrôle de la qualité est garanti.

**Après l'occupation**

- La mesure dans laquelle chaque habitant est prêt à se charger de la construction détermine les économies à réaliser grâce à l'autoconstruction.

- La forme, la construction et l'organisation du projet sont très semblables à des structures urbaines existantes. Ainsi, la ville se développe avec soin et ce genre de projet ne peut que redonner de la vie au secteur.

- Les services et les structures du promoteur sont demeurés en place une fois que le projet a été terminé, les résidents ont donc eu accès à des services en architecture, planification et construction.

- Le projet incite les gens du voisinage à s'engager à titre d'habitants ou de gens de métier; par ailleurs, le conseil local a aidé des chômeurs à avoir accès à des fonds.

- Parce que des ouvriers spécialisés étaient disponibles pendant toute la durée du projet et que les chômeurs pouvaient donner plus de temps, ils ont été en mesure de se loger à un prix plus abordable et d'avoir accès à une formation en même temps.

- L'aspect autoconstruction a permis à des gens de divers milieux d'avoir accès à un logement abordable et leur a offert la possibilité de choisir dans quelle mesure ils travailleraient à l'autoconstruction.

**Contexte institutionnel**

- Aucun soutien technique gouvernemental n'a été utilisé.

- Outre le soutien du conseil local, aucune aide financière n'a été utilisée.

- Dans un sens, le promoteur a fourni tous les réseaux nécessaires au projet.

- Le projet pourrait éprouver des difficultés semblables à celles qu'ont connues les habitations prêtes à finir en raison des divers niveaux d'achèvement.

- Comme pour bien des projets en autoconstruction, l'industrie de l'habitation pourrait s'opposer à la perte de main-d'œuvre

à diverses étapes de la construction puisque les occupants travaillent à la construction.

## Initiative : Projet d'habitation sur le quai Maconochies — Isle of Dogs, Royaume-Uni

**Date :** 1980s

**Nombre d'unités :** 89

**Source :** Edwards, Sarah. «Homes of Their Own». *The Architect's Journal*, 18 octobre 1989, p. 50-65.

### Sommaire

Le projet d'habitation sur le quai Maconochies est une initiative visant à sauver une partie des quartiers des docks de Londres du développement commercial à grande échelle. Les participants se sont réunis pour garantir le financement et organiser l'autoconstruction. Ils désiraient participer étroitement au projet d'autoconstruction mais ne voulaient pas compromettre la qualité finale de leur nouvelle habitation. Seuls des matériaux de grande qualité ont été utilisés pour créer une multitude de maisons solides conférant un niveau de vie élevé. Pour ce faire, l'architecte est demeuré en communication étroite avec les résidents et les a souvent rencontrés pour discuter du plan et des autres possibilités. Comme il n'était pas possible de construire des maisons jumelées et unifamiliales en raison du coût élevé du terrain, des maisons en rangée en terrasse ont été la solution. La moitié des personnes ayant pris part à l'initiative exerçait un métier de la construction. La construction traditionnelle était en briques, les murs des maisons étaient en maçonnerie et la toiture pentue était en ardoise. Une multitude de plans et d'autres possibilités assuraient l'individualité et la variété. Le projet s'est terminé à l'avance et a coûté moins cher que prévu. Toutefois, un problème est survenu parce que l'initiative n'était pas assortie d'une période obligatoire d'occupation après les travaux et que plusieurs participants ont vendu leur maison à profit une fois qu'elle a été achevée. Bien que les résidents se plaisent dans leur quartier, la plupart s'entend pour dire que l'organisation et la gestion du projet auraient pu être grandement améliorées.

### Organisation

- Le projet a été lancé par une personne pour sauver les quartiers des docks de Londres du développement commercial à grande échelle.
- Le but était de fournir un logement abordable aux résidents d'origine du quartier.
- Le projet d'habitation sur le quai Maconochies était la plus importante de trois initiatives semblables en autoconstruction adjacentes qui, ensemble, ont donné un bon coup de pouce au caractère urbain du quartier à un niveau semblable à des modèles historiques.
- Les participants ont formé et conservé un comité organisateur qui a été renversé et remplacé à mi-chemin.
- Comme il n'y avait pas de période d'occupation minimale après les travaux, plusieurs participants ont vendu leur maison à profit à l'achèvement du projet, à la grande désolation de leurs voisins.

### Financement

- Un financement collectif a été garanti.
- Les participants ont financé l'initiative entièrement par eux-mêmes, sans fonds gouvernementaux.
- La moitié des participants travaillaient dans des métiers de la construction et tous étaient employés, ce qui a probablement aidé à l'approbation du financement dans des circonstances aussi peu traditionnelles.
- Le projet était constitué comme association d'habitation en autoconstruction.
- Ainsi, l'initiative remplissait les conditions de prêt du prêteur.

**Conception**

- La méthode de construction était moderne et assez standard, employant une maçonnerie en deux épaisseurs, des murs porteurs creux isolés et une fondation sur pieux.
- L'initiative respecterait sans aucun doute les règlements de zonage municipaux dans un milieu urbain semblable.
- La conception est assez ingénieuse : fournir un lieu public vital, assurer la continuité avec les modèles urbains, prévoir des aires de stationnement peu visibles et des unités différentes et individualisées.
- L'initiative est destinée à une culture occidentale et un climat nordique; le système à murs creux fonctionnerait probablement bien dans les conditions difficiles du Canada.
- Une étude économique du concept a été réalisée et, à mesure que les taux d'intérêt ont changé, le plan de construction a été modifié pour tirer parti des économies de coût qui en découlaient.

**Construction**

- L'aspect autoconstruction de l'initiative a été rentable et a permis aux participants de vivre dans un quartier de Londres qu'ils n'auraient normalement pas pu se permettre.
- La méthode de construction se prêterait bien aux conditions de la plupart des régions du Canada parce qu'elle est à la fois écoénergique et durable.
- Le processus d'assemblage, l'appareillage de la maçonnerie, serait difficile pour des gens ayant un niveau de compétence limité.
- L'ardoise, la maçonnerie en argile et en béton sont disponibles au Canada, bien qu'elles ne soient peut-être pas disponibles localement dans certaines parties du pays.
- Comme les participants ont beaucoup travaillé à leur propre maison, la recherche d'un avantage personnel comme moyen de contrôler la qualité a donné une très grande qualité.

**Après l'occupation**

- Les participants ont produit leur maison avant le délai et à coût réduit.
- Le processus a enrichi le quartier en conservant un caractère résidentiel qui risquait de devenir victime du caractère métropolitain du développement commercial.
- La dynamique sociale qui a découlé du processus, notamment que chacun des projets soit distinct sur le plan social, même si les trois projets sont adjacents, témoigne du sentiment d'appartenance à la collectivité qu'a inspiré le processus.
- Comme les participants étaient propriétaires de leur unité, aucune organisation de gestion officielle n'est demeurée en place à l'achèvement du projet.
- Parce que les participants à la construction étaient des gens des métiers de la construction (ceux qui n'ont pas agi à titre d'ouvriers), les compétences et l'employabilité n'ont probablement pas augmenté à la suite du processus.
- L'autoconstruction a permis d'obtenir la marge d'abordabilité nécessaire pour devenir propriétaire dans la localité, a facilité l'interaction communautaire et a sauvé le site du développement commercial.

**Contexte institutionnel**

- Même s'il existe un cadre de soutien considérable pour l'autoconstruction au Royaume-Uni, rien ne donne à penser qu'il a été utilisé pour cette initiative, peut-être parce qu'une partie assez considérable des participants étaient des gens des métiers de la construction.
- Il semble qu'aucun soutien technique extérieur n'ait été obtenu.

- L'initiative a été réalisée sans financement gouvernemental.
- Les réseaux communautaires, officiels et non officiels, qui ont été établis pendant le processus ont permis sa réalisation.
- L'initiative était conforme à tous les règlements.

## Initiative : Habitat for Humanity — Cheyenne River, Dakota du Sud, États-Unis

**Date :** 1994

**Nombre d'unités :** 30

**Source :** Pearson, Clifford A. «A Home-of-Their-Own Program for Native Americans», *Architectural Record*, septembre 1994, p. 19.

### Sommaire

Habitat for Humanity, organisme international sans but lucratif, et 1 200 bénévoles ont construit des maisons dans la réserve indienne sioux de Cheyenne River. Trente maisons de trois et quatre chambres à coucher ont été construites en une semaine. Il s'agissait de charpentes en bois avec sous-sol complet et porche à l'avant. Pour respecter les traditions sioux, de grandes salles de séjour et à dîner offraient un espace de vie souple pour les familles élargies. Les maisons ont été construites en cercle pour reproduire la manière dont les tipis étaient autrefois installés. Chaque maison a coûté au total 35 000 $ et des programmes d'accession à la propriété ont été mis en place afin que la qualité de propriétaire améliore la qualité dans d'autres secteurs de la vie.

### Organisation

- Habitat for Humanity est un organisme international sans but lucratif chrétien qui cherche à donner un toit aux personnes dans le besoin au moyen d'un financement minutieux, de dons et du bénévolat.
- Le but principal est de donner un logis mais pour briser le cycle de la dépendance envers le bien-être social et promouvoir le sentiment d'appartenance à la collectivité par la coopération et le bénévolat.
- Le but du projet de Cheyenne River était d'établir un parc résidentiel acceptable pour toute la collectivité et de jeter des assises sociales dont la collectivité pourrait s'inspirer.
- Les participants doivent prouver à la section locale de Habitat (qui agit de façon indépendante) que le besoin et le soutien de la collectivité sont suffisants et que les futurs occupants ont les moyens de rembourser le petit prêt hypothécaire.
- Habitat garantit un prêt hypothécaire sans intérêt et, si la famille déménage avant le remboursement de l'hypothèque, Habitat vend la maison à une autre famille dans le besoin.

### Financement

- La section locale de Habitat gère un fonds où sont investis les paiements hypothécaires des familles; on prend une hypothèque de second rang suffisamment importante pour couvrir les gains en capital possibles si la maison est vendue pour un gain fortuit.
- Habitat a pour habitude de ne pas accepter d'aide financière aux États-Unis et est fier de demeurer complètement indépendant du gouvernement.
- Parfois, Habitat accepte des dons de terres où il construit des maisons.
- Habitat est entièrement responsable de l'administration de l'hypothèque.

### Conception

- Comme les maisons construites à Cheyenne River avaient une ossature de bois à plate-forme standard, elles n'enfreindraient probablement pas les codes du bâtiment.

- Habitat construit des maisons d'une manière assez standard, même si l'organisme semble opter pour un plan d'étage qui se prête au mode de vie des futurs habitants. Dans cet exemple, les habitants de Cheyenne River ont un héritage culturel radicalement différent et les maisons construites pour eux sont remarquablement semblables à celles construites pour des Américains moyens; ainsi, le concept est traité de façon superficielle.

- La méthode de construction est standard, actuelle et se prête à un climat nordique et à une culture occidentale.

- Comme la conception provient des plans de parc qu'utilise Habitat, la viabilité économique est assurée et a été éprouvée.

**Construction**

- La main-d'œuvre bénévole en autoconstruction est ce qui rend le processus de Habitat possible et applicable à si grande échelle.

- La méthode de construction employée par Habitat en Amérique du Nord (ossature de bois) est le genre d'assemblage le plus courant utilisé en construction résidentielle canadienne.

- Elle est à la fois souple et facile à exécuter pour des personnes ayant un niveau de compétence limité.

- Les matériaux nécessaires pour une telle construction sont faciles à obtenir partout au pays.

- Chaque maison créée par Habitat est supervisée par des experts qui assurent le contrôle de la qualité.

**Après l'occupation**

- L'apport à l'autoconstruction du futur propriétaire ainsi que la main-d'œuvre bénévole permettent à Habitat de vendre les maisons à un prix si abordable.

- Dans bien des cas, y compris dans celui de Cheyenne River, l'apport de Habitat au quartier est impossible à mesurer, tant au chapitre des habitations fournies, 30 maisons dans cet exemple, que des capacités de réunir des ressources communautaires et de démontrer le pouvoir que possède une collectivité pour améliorer sa situation.

- Ainsi, les réseaux maintenus sont non officiels.

- Pour les habitants de la réserve de Cheyenne River, les compétences acquises par la participation au projet de Habitat ont certainement augmenté la capacité de cette collectivité très défavorisée à subvenir à ses besoins en matière d'emploi.

- Le fait de reloger toute une collectivité aurait été impossible si des méthodes de construction conventionnelles avaient été adoptées.

**Contexte institutionnel**

- Habitat a son propre cadre de soutien qui offre aux collectivités aide financière, expertise organisationnelle et en construction.

- Habitat est délibérément indépendante du gouvernement.

- Le fait qu'une demande de projet soit acceptée par Habitat dépend de la capacité d'une collectivité à s'organiser, du moins en partie (Habitat assure une certaine partie de l'organisation).

- Une telle initiative, de par sa nature bénévole, ne contreviendrait probablement pas aux règlements du gouvernement et de l'industrie de l'habitation.

**Initiative : Revitalisation des habitations Commonwealth de Boston — Boston, Massachusetts, États-Unis**

**Date :** vers 1980

**Nombre d'unités :** 392

**Source :** Vale, Lawrence J. «The Revitalization of Boston's Commonwealth Public Housing Development», *Affordable Housing and Urban Redevelopment in the United States*, Thousand Oaks, CA, Sage Publications, 1997.

### Sommaire

Le projet d'habitations publiques du Commonwealth consistait à revitaliser un projet d'habitations publiques sur le déclin des années 50. Le complexe original de 648 unités, souvent appelé Fidelis Way, est tombé en désuétude dans les années 70. Il y avait souvent des problèmes de plomberie et d'électricité, les espaces publics étaient mal entretenus, la gestion laissait à désirer et la criminalité et les tensions raciales étaient élevées. Voilà pourquoi Fidelis Way a été désignée par la Boston Housing Authority comme l'un des 10 projets dans le besoin et par la suite sélectionnée pour des rénovations de 31 500 000 $. Des organismes, des groupes communautaires et des locataires se sont réunis pour amasser des fonds, réformer la conception et élaborer des plans de gestion et d'entretien. Selon le nouveau projet d'habitation, Commonwealth, la densité du projet d'origine a été réduite et le nombre d'unités est passé à 392, offrant des habitations distinctes pour les familles et les personnes âgées. Le nouveau concept incorporait des duplex et des triplex dans un environnement semblable à celui des maisons en rangée comportant des édifices communautaires et des installations de gestion. De nombreuses maisons unifamiliales ont maintenant une entrée privée et leur propre espace à l'extérieur. Le nouveau système de gestion privatisé garantit l'entretien de Commonwealth. Les soins apportés à l'aménagement et à l'accessibilité extérieure pour les personnes de tous âges ont permis de construire un projet d'habitation dans une collectivité où il fait bon vivre. La participation des locataires au projet a été capitale. La plupart des résidents se sentaient plus en sécurité après la revitalisation et convenaient que l'endroit était plus sain pour vivre et élever une famille. Même s'il y a encore des inquiétudes communautaires, comme l'emploi et la toxicomanie, le projet est considéré être un succès et il a amélioré la vie de bien des gens.

### Organisation

- La revitalisation a été entreprise par la Boston Housing Authority (BHA) en réaction au mauvais état de bien des logements publics dans la ville.
- Le projet Commonwealth a été choisi comme projet pilote parce que, sur les 10 projets les plus délabrés, c'était celui où les chances de réussite étaient les plus grandes.
- Le projet original comportait plusieurs petits immeubles et des immeubles de moyenne hauteur; le but était de réduire la densité, d'augmenter la taille des unités, de reprogrammer et d'aménager le site avec la participation intensive des résidents.
- Les résidents ont créé une association de locataires qui a assuré la liaison avec les divers organismes parties à la revitalisation.
- Le projet de réaménagement était géré par une entreprise de gestion privée grâce à un système de location subventionnée.

### Financement

- Le réaménagement était financé par la ville, l'État du Massachusetts et une subvention du Département du Logement et du Développement urbain (HUD).

- Le projet a été exécuté selon un système de clé en main : une entreprise de développement privée a réalisé tout le projet sous la supervision de la BHA et cette dernière a racheté le site à l'achèvement du projet.

- L'association de locataires demeure une partie intégrante du processus décisionnel, malgré la participation du secteur privé.

### Conception

- Dans des circonstances semblables au Canada, le projet respecterait tous les codes du bâtiment et tous les règlements.

- La conception était assez innovatrice, car des structures basses et le bas d'immeubles de moyenne hauteur ont été convertis en maisons en rangée et tout l'espace extérieur a été redéfini parce que l'on a compris exactement la nécessité de délimiter les espaces privés, semi-privés et publics.

- Le projet a été conçu pour une culture occidentale et un climat nordique.

- Des études économiques intensives ont été réalisées avant l'aménagement.

### Construction

- L'initiative relevait entièrement de l'auto-assistance, sans aspect autoconstruction.

- Les habitants ont beaucoup participé au processus de conception depuis les tout débuts. En effet, les locataires ont eu recours aux services d'un architecte qui a assuré leur éducation et les a conseillés afin qu'ils connaissent les conséquences de leurs décisions.

### Après l'occupation

- Le projet, comportant plusieurs immeubles, était, avant la revitalisation, victime de beaucoup de vandalisme, envahi de vermine et jugé non sécuritaire par ses habitants.

- Dans ce site vit maintenant une collectivité à faible revenu tranquille et sécuritaire.

- Les structures de gestion et l'association de locataires existent toujours pour assurer la satisfaction et la responsabilité des locataires.

- Comme le projet ne comportait pas d'élément autoconstruction, les avantages retirés dans le domaine des compétences et de l'employabilité sont minimes.

- Malgré tout, l'activisme de la collectivité a entraîné la publication d'un bulletin et une plus grande autodétermination.

- Le processus d'auto-assistance a donné un environnement où il fait bon vivre pour les habitants, ce qui est extrêmement rare dans le parc de logements publics de Boston.

### Contexte institutionnel

- Le soutien de la ville, de l'État et du gouvernement fédéral, ainsi que la détermination et l'organisation des résidents, ont fait un succès de cette initiative.

- Parce que l'entreprise de développement privée était responsable de la construction, aucune aide technique extérieure n'a été nécessaire.

- L'ingéniosité et le partenariat des organismes populaires et de différents paliers de gouvernement ont donné des solutions financières novatrices, notamment le système d'aménagement clé en main.

- La présence de groupes communautaires bien organisés est peut-être la principale raison de la qualité du produit fini.

- L'initiative respectait tous les règlements du gouvernement et de l'industrie de l'habitation.

**Initiative : Coopérative des constructeurs communautaires de la rue Coin — Londres, Royaume-Uni**

**Date :** Non précisée

**Nombre d'unités :** 26

**Source :** Lifschutz, Alex. «The Community Builds», Pigeon Audio Visual, 1995.

## Sommaire

Cette initiative a débuté comme effort pour préserver une partie de la rive sud de la Tamise, à Londres. Le développement commercial à grande échelle menaçant le secteur, un groupe de résidents a songé à créer une nouvelle collectivité et à revitaliser le quartier. Le groupe a formé une coopérative, Coin Street Community Builders, et a commencé à concevoir et à aménager une collectivité où il fait bon vivre dans cette région urbaine très peuplée. Ce projet a été entrepris comme projet d'auto-assistance comportant un élément autoconstruction. Par conséquent, la construction a été réalisée par des travailleurs spécialisés à l'aide des méthodes traditionnelles de la construction en béton, maçonnerie et bois. À l'achèvement du projet, 26 maisons de grande qualité avaient été construites. Le nouveau quartier comprenait également la construction de magasins et de parcs afin de créer une collectivité variée et où il fait bon vivre. Les résultats initiaux sont très positifs et la conception est jugée être un succès.

## Organisation

- Le projet tire son origine dans la création d'un organisme appelé Coin Street Community Builders.
- Le but était de créer 10 maisons et 16 appartements.
- Le mandat du groupe était de protéger un secteur de la rive sud de la Tamise, à Londres, contre le développement commercial à grande échelle en construisant des boutiques ayant pignon sur rue, des parcs et des appartements afin de créer une collectivité où il fait bon vivre.
- Les participants ont formé une coopérative afin de réaliser et de gérer le projet.

## Financement

- La coopérative Coin Street Community Builders a été constituée en organisme de bienfaisance afin d'amasser des fonds en vue de l'initiative.
- Les participants ont formé une coopérative et ont donc financé le projet collectivement.

## Conception

- Comme le projet a été réalisé au moyen des techniques de construction modernes standard dans un pays industrialisé, il répondrait probablement à toutes les exigences des codes du bâtiment.
- Puisque l'initiative a été réalisée dans une zone urbaine très peuplée, elle respecterait probablement les règlements municipaux, dans des circonstances semblables au Canada.
- La conception gagnante est assez peaufinée : elle répond aux désirs des participants d'avoir une habitation souple de grande qualité et au but de créer une collectivité.
- Le projet a été conçu pour un climat nordique et une culture occidentale.
- Comme le projet a été réalisé pour un groupe communautaire ayant des ressources limitées, une étude de faisabilité économique a sans aucun doute été réalisée.

## Construction

- Le projet était purement un projet d'auto-assistance; il n'y a pas eu de composante autoconstruction.

- La méthode de construction était du béton, de la maçonnerie et des panneaux en bois, système qui se prêterait bien aux hivers canadiens.

- Les méthodes utilisées pour la maçonnerie et le béton étaient standard; il n'y a pas eu d'adaptation à l'autoconstruction puisque l'aspect auto-assistance de l'initiative ne s'est pas élargi à la construction.

- Les matériaux et les processus utilisés sont disponibles dans la plupart des régions du Canada.

- Comme l'assemblage a été réalisé par une entreprise en construction commerciale pour donner une finition de grande qualité, des normes de contrôle de la qualité étaient probablement en place.

### Après l'occupation

- L'initiative ne comprenait pas de composante autoconstruction mais, comme le projet était géré par une coopérative, les bénéfices n'ont pas été pris, outre le contrat de construction.

- L'un des buts explicites du projet était de rajeunir le quartier. Même s'il faudra attendre avant de déterminer dans quelle mesure il a été rajeuni, les résultats initiaux s'avèrent bons.

- La structure de la coopérative et l'organisation de Coin Street Community Builders ont été maintenues après les travaux; le dernier gère le complexe, le premier veille à poursuivre la revitalisation du quartier.

- La qualité des unités et du plan d'ensemble en ce qui touche leur incidence sur la vie des résidents n'aurait probablement pas été possible s'il n'avait été du concours en architecture et de la structure de la coopérative.

### Contexte institutionnel

- Même s'il existe un cadre de soutien pour l'autoconstruction en Grande-Bretagne, ce cadre est destiné plus spécialement aux personnes qui s'occupent de la construction.

- La présence et la vigueur des groupes communautaires a permis la réussite de cette initiative; en effet, ces groupes ont lutté et, moyennant quelques concessions, ont remporté une bataille contre le pouvoir local au sujet de la tour qui fait partie de la conception.

- De toute évidence, l'initiative respectait les règlements du gouvernement et de l'industrie de l'habitation.

## Initiative : Cape Breton Labourers' Development Company — Sydney (Nouvelle-Écosse) Canada

**Date :** 1987

**Nombre d'unités :** 5

**Source :** SCHL (Société canadienne d'hypothèques et de logement). *Prix d'excellence en habitation de la SCHL 1990 : Le logement abordable pour les jeunes familles*, Ottawa, SCHL, 1990.

### Sommaire

Étant donné la situation d'emploi imprévisible des travailleurs de la construction au Cap-Breton, il est difficile d'obtenir des prêts de la manière traditionnelle et les possibilités de devenir propriétaire d'une maison sont pratiquement nulles. En 1987, un groupe de travailleurs syndiqués a créé la Cape Breton Labourers' Development Company et entamé un programme d'auto-assistance autofinancé pour aider les travailleurs à acheter une maison. Chaque membre du groupe a donné 0,25 $ l'heure sur sa paie à un fonds servant à amasser des

ressources pour financer la construction de maisons unifamiliales. Ces maisons ont ensuite été vendues selon une entente de location avec option d'achat à des travailleurs dans le besoin. En 1990, cinq nouvelles maisons avaient été construites par des membres bénévoles du syndicat travaillant à salaire réduit. Non seulement ce programme a fourni une nouvelle maison à des familles, mais encore il a permis à des chômeurs du groupe d'avoir un emploi temporaire. Avant la construction, l'acheteur était autorisé à choisir la taille et le style de sa nouvelle maison unifamiliale de grande qualité. Cette initiative n'a pas nécessité d'aide gouvernementale mais reposait sur la tradition locale de l'auto-assistance et du soutien communautaire. Selon une analyse des fonds du groupe, le projet peut continuer à subventionner jusqu'à quatre maisons par année.

### Organisation

- La section locale 1115 de l'Union internationale des journaliers de Sydney (Nouvelle-Écosse) a fondé la Cape Breton Labourers' Development Company pour construire des maisons destinées à ses membres.

- Le syndicat a instauré le programme parce qu'un nombre considérable de ses jeunes membres n'étaient pas en mesure d'obtenir d'hypothèque en raison de l'effet combiné de la détérioration de l'économie et d'une industrie célèbre pour ses fluctuations.

- Les maisons sont transférées de l'entreprise aux habitants au moyen d'une entente de location avec option d'achat qui n'exige pas de mise de fonds et prévoit un loyer à un prix inférieur au marché.

### Financement

- L'entreprise administre un régime d'avantages par lequel les membres du syndicat versent 0,25 $ l'heure à un fonds de bienfaisance.

- Par ailleurs, des dons de bienfaisance et des prêts sans intérêt permettent de financer la construction des maisons.

- L'entreprise est constituée en organisme sans but lucratif.

- Au lieu des intérêts, l'entreprise impose des frais d'administration de 50 % sur les coûts du terrain et de la construction.

### Conception

- Comme l'initiative a été construite au Canada, elle est conforme aux codes du bâtiment et aux règlements de zonage.

- Les maisons construites sont de conception standard très simple.

- Construites au Cap-Breton, les maisons sont conçues pour une culture occidentale et un climat nordique.

- En raison du budget limité, une étude économique des maisons a de toute évidence été réalisée avant le programme.

### Construction

- Même si les futurs propriétaires-occupants étaient des travailleurs de la construction, de par son organisation, l'initiative peut être perçue comme une forme d'auto-assistance pure; ainsi, aucune composante précise en autoconstruction n'en faisait partie.

- Les maisons construites avaient une ossature de bois à plate-forme standard, la méthode d'assemblage la plus courante en construction résidentielle au Canada.

- Les matériaux nécessaires à la construction sont disponibles partout au pays.

### Après l'occupation

- Le processus par lequel tous les membres du syndicat ont convenu de cotiser à un fonds de bienfaisance pour aider les membres dans le besoin a permis à des gens qui autrement n'auraient pas eu les moyens de le faire d'être propriétaires d'une maison.

- Le syndicat et l'entreprise sont deux organismes permanents.

- En prime, la construction des maisons offre du travail en construction à des travailleurs temporairement au chômage.

### Contexte institutionnel

- Le programme fonctionne sans aide extérieure.
- Ce programme a été possible grâce au désir et au sens de l'initiative du syndicat; la vigueur d'un réseau communautaire a permis aux membres de la collectivité de s'entraider.
- Comme elle a été réalisée au Canada par un syndicat de travailleurs de la construction, l'initiative répond à tous les règlements du gouvernement et de l'industrie de l'habitation.

## Initiative : Projet d'habitation communautaire Cardiff Place — Victoria (Colombie-Britannique) Canada

**Date :** 1992

**Nombre d'unités :** 17

**Source :** Société canadienne d'hypothèques et de logement. *Se loger à bon compte : Guide sur le logement abordable grâce à l'autoconstruction collective*, Ottawa, SCHL, 1995.

### Sommaire

Cardiff Place est la première tentative en habitation communautaire au Canada. Le projet a débuté en 1992 avec la création d'un groupe de Victoria qui cherchait un immeuble à rénover ou à convertir en nouveau projet d'habitation. Le groupe a trouvé un terrain qui avait été approuvé pour un projet de copropriété et a convaincu le promoteur de le convertir en projet d'habitation communautaire. La seule restriction était que, comme le projet avait déjà été approuvé, le groupe n'était pas autorisé à modifier la taille ni la forme du projet original. En 1994, le nouveau projet d'habitation communautaire était terminé. Il comprenait un ancien immeuble converti et un nouvel immeuble conçu comme complément à l'ancien. Les deux immeubles ont été réunis pour créer un complexe de 17 unités de logement. Au premier étage se trouvent les installations communes, notamment une cuisine commune, une salle à manger, un salon, une aire de jeu, un atelier et une salle d'invités ainsi que des installations pour la lessive et l'entreposage. Les étages supérieurs comprennent 17 unités de logement allant d'un petit studio à des unités de trois chambres à coucher. Cardiff Place héberge des personnes d'une multitude de genres de ménages et de niveaux de revenu. L'abordabilité des unités dépend de la taille désirée; cependant, les prix sont pour la plupart semblables à ceux sur le marché libre. Les participants à ce projet d'habitation communautaire ont créé une société sans but lucratif et, même si chacun est maintenant propriétaire de son unité, le groupe cherche toujours des moyens de créer diverses collectivités et de rendre l'habitation communautaire plus abordable.

### Organisation

- Un groupe de personnes s'est réuni pour créer un projet d'habitation communautaire du genre de ceux qui existent au Danemark.
- Le groupe a trouvé un terrain qui avait été approuvé pour un projet d'habitation en copropriété et a convaincu le propriétaire de le convertir en projet d'habitation communautaire.
- Le groupe s'est constitué en société sans but lucratif.
- Les unités ont été converties en titres de copropriété à l'achèvement du projet.

### Financement

- Étant donné les titres de copropriété, tous les participants ont obtenu leur propre hypothèque.
- L'initiative a fonctionné sans participation gouvernementale.

- Chaque ménage a versé une mise de fonds correspondant à 10 % du coût de l'unité.
- Au départ, le groupe s'est constitué en société sans but lucratif mais est par la suite devenu une copropriété.
- Pendant les étapes d'élaboration et de construction, le constructeur s'est occupé du financement de la construction et du coût du terrain.

**Conception**

- Comme l'initiative a été approuvée et construite au Canada, elle est conforme à tous les codes et règlements.
- Le projet comprend un immeuble rénové et un nouvel immeuble, les deux sont reliés et l'étage principal est destiné aux installations communes.
- Même si l'immeuble a été construit au Canada, Victoria a peut-être le climat le plus doux au pays. Voilà pourquoi il faudrait étudier l'applicabilité d'une telle méthode au reste du pays.
- Étant donné la structure organisationnelle et financière de l'initiative, il n'y a pas de risque à prétendre qu'une étude de faisabilité a été réalisée.

**Construction**

- L'auto-assistance s'est étendue uniquement à l'organisation et au financement, sans composante autoconstruction.
- La construction a été réalisée dans le contexte de l'industrie de l'habitation canadienne.
- Comme l'initiative ne comprenait pas d'aspect autoconstruction, la méthode de construction n'a pas été adaptée de quelque manière que ce soit.
- Puisque la construction a été faite dans des circonstances semblables à la construction ordinaire, il est très probable que des normes de contrôle de la qualité étaient en place.

**Après l'occupation**

- Malgré les efforts, le coût final des unités était semblable à la valeur marchande.
- La société sans but lucratif formée pour réaliser l'initiative s'est, dans un certain sens, transformée en conseil de copropriété chargé de superviser le fonctionnement et la gestion des immeubles.
- Le résultat le plus marquant du processus d'habitation communautaire est sa capacité de produire des unités dont le coût varie beaucoup et, par conséquent, d'héberger au même endroit des personnes dont le niveau de revenu varie.

**Contexte institutionnel**

- Il n'existait peu ou pas de cadre de soutien pour l'exécution de l'initiative.
- Le projet a été réalisé sans réseau communautaire existant ni soutien gouvernemental.
- Comme le projet a été conçu et construit au Canada, il est conforme aux règlements du gouvernement et de l'industrie de l'habitation.

**Initiative : Community Corporation — Santa Monica, Californie, États-Unis**

**Date :** Années 80

**Nombre d'unités :** 12

**Source :** U.S. Department of Housing and Urban Development (Office of Policy Development and Research). «Community Corporation of Santa Monica Self-Help Construction Program», Official U.S. *Special Merit Award Projects*, Washington, U.S. Dept. of HUD, 1987.

## Sommaire

Santa Monica est une collectivité très peuplée située sur le bord de la plage, immédiatement à l'extérieur de Los Angeles. Dans les années 70, l'augmentation du nombre de professionnels célibataires qui ont emménagé dans cette collectivité traditionnellement destinée aux familles et aux personnes âgées a eu une incidence considérable sur la demande de logements et a fait grimper le coût du loyer. Les familles à revenu modique et moyen ont commencé à éprouver des difficultés à trouver un logement adéquat et beaucoup de collectivités de logement abordable ont été détruites. Afin de sauver leur collectivité, des résidents de deux petits groupes communautaires ont formé la Community Corporation of Santa Monica.

Le premier projet était un immeuble d'appartements de 12 unités délabré et surpeuplé. Les locataires ne se sentaient plus en sécurité chez eux et les enfants ne pouvaient pas jouer dehors en raison des dangers de l'immeuble et du taux de criminalité élevé. La Community Corporation a acheté l'immeuble et, avec l'aide d'organismes privés et publics locaux, et des locataires, elle a réussi à mener à bien le projet de remise en état. Des réparations immédiates ont été apportées aux escaliers, aux rampes et aux appareils de plomberie délabrés et des chambres ont été ajoutées aux unités où vivaient de grandes familles. La cour centrale, auparavant fréquentée uniquement par des alcooliques et des trafiquants de drogues, a été transformée en aire de jeux et en zone de pique-nique. Afin de réduire la criminalité, une passerelle au deuxième étage a été installée et un programme de surveillance de quartier a été mis en place. La Community Corporation a non seulement amélioré la qualité de vie des unités mais elle a aussi aidé à réduire le coût du loyer de 400 %. Forte de la réussite de son premier projet, la Community Corporation a acquis, construit et aménagé plusieurs unités de logement abordable à Santa Monica.

## Organisation

- L'initiative a été fondée par la Community Corporation, organisme sans but lucratif établi pour réduire la pénurie de logements destinés à des personnes à revenu modique et modéré à Santa Monica.

- Cette société a été fondée par deux associations de quartier en réaction à la perte de logements locatifs abordables en raison de la prolifération des copropriétés haut de gamme.

- La Community Corporation, après avoir établi une coalition entre la localité et des chefs d'entreprise, a remis en état un complexe d'appartements délabré et très criminalisé pour en faire un lieu sécuritaire, tant au chapitre structural que social.

- À l'achèvement de cet immeuble de 12 unités, l'organisme a continué d'exister et a rénové et construit des unités de logement abordable à Santa Monica.

- Dans les cas où une coopérative est formée par les résidents afin d'acheter un immeuble de la Community Corporation, les bénéfices réalisés sur les ventes futures d'une part de la coopérative sont restreints à 10 %; ainsi, les unités peuvent toujours être offertes à un prix inférieur au marché.

### Financement

- Le financement administratif provenait de subventions globales de deux programmes de développement communautaire fédéraux.
- Le financement provenait d'un prêteur privé et d'une subvention du HUD pour assurer l'abordabilité.
- La valeur nette a été acceptée par le prêteur sous la forme d'une fiducie établie par l'un des groupes communautaires fondé au départ et de la subvention globale fédérale.
- La Community Corporation a géré l'initiative, ce qui a permis d'avoir accès au financement.
- L'établissement prêteur a été impressionné par la présentation très recherchée de la Community Corporation et, bien qu'il n'appuie normalement pas ce genre d'entreprise, il a accepté de financer l'initiative.

### Conception

- Comme la remise en état a été réalisée au moyen d'une construction à ossature en bois standard, elle respecterait les codes du bâtiment au Canada.
- La remise en état a été réalisée dans un milieu urbain ou de banlieue et serait probablement compatible avec les règlements de zonage, dans un contexte semblable au Canada.
- En raison de la différence de climat, la stratégie de conception, même si elle a été traitée à fond, ne se prêterait peut-être pas au contexte canadien.
- Par contre, l'initiative a été réalisée dans le contexte d'une culture occidentale et pour son utilisation.
- La recherche approfondie faite par la Community Corporation est la raison pour laquelle cette entreprise a réussi à obtenir le soutien d'un prêteur privé qui, autrement, n'aurait pas été prêt à s'engager dans une stratégie de développement communautaire.

### Construction

- L'aspect autoconstruction de l'initiative a été extrêmement rentable et a permis aux résidents de faire les rénovations sans déménager temporairement.
- Le système de construction utilisé est une ossature en bois standard. Malgré tout, le climat de la Californie est bien plus doux que le nôtre, il faudrait donc étudier à fond son applicabilité au contexte canadien.
- Les rénovations ont été réalisées par les occupants qui ne possédaient pas de compétences en construction avant cette entreprise.
- Les matériaux et le matériel nécessaires pour réaliser la construction à ossature en bois sont faciles à obtenir partout au Canada.
- Dans la plupart des cas, comme la finition a été réalisée par les habitants eux-mêmes, le contrôle de la qualité est le résultat des conditions dans lesquelles ils étaient prêts à vivre.

### Après l'occupation

- Les participants au projet initial ont beaucoup amélioré la qualité de leur unité et réduit leur loyer jusqu'à 400 %. (Ce changement radical au profit de l'abordabilité est principalement dû au soutien fédéral.)
- La cour qui était autrefois le repère de trafiquants de drogues et d'alcooliques a été reconçue et des tables de pique-nique et un terrain de jeux y ont été aménagés. De plus, un programme de surveillance de quartier a été mis en place et la conception a été orientée de manière à permettre aux résidents de surveiller l'extérieur de leur unité.

- La Community Corporation et les liens moins officiels dans le quartier qui ont découlé du projet d'autoconstruction sont demeurés en place après les travaux.

- Des points de vue social et financier, le processus d'autoconstruction a donné des résultats qui, de l'avis des résidents, auraient été impossibles dans des circonstances traditionnelles.

**Contexte institutionnel**

- Même si aucun cadre précis pour l'autoconstruction n'a aidé à la réalisation de l'initiative, les subventions fédérales accordées pour le développement communautaire sont la source de son succès.

- Le projet ne disposait d'aucune installation publique pour apporter une aide technique mais l'entreprise en construction embauchée pour superviser le projet a travaillé avec les autoconstructeurs à sa réalisation.

- Même si la Community Corporation a été fondée à l'aide de fonds fédéraux, elle tente actuellement de se libérer de tout soutien du secteur public afin de pouvoir continuer à fournir par elle-même des logements abordables à Santa Monica, si le financement fédéral prenait fin.

- Les deux associations communautaires fondatrices et la coalition des entreprises locales issues de la création de la Community Corporation sont à la base de la réussite. Toute l'initiative a découlé d'une action communautaire constituée en société et n'aurait pas pu agir indépendamment.

- L'initiative respectait tous les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie.

## Initiative : Projet de développement graduel — Pakistan

**Date :** Années 80

**Nombre d'unités :** 3,000

**Source :** Siddiqui, Tarneem A. et M. Azhar Khan. «The Incremental Development Scheme», *Third World Planning Review*, vol. 16, n° 3, août 1994, p. 277-291.

**Sommaire**

Le Pakistan est un pays qui éprouve de nombreux problèmes de logement. Entre 1941 et 1951, beaucoup de réfugiés sont arrivés au Pakistan et, parce que les organismes civils n'étaient pas bien préparés pour leur arrivée, les réfugiés ont été obligés de squatter des terrains municipaux et des maisons abandonnées. Leurs conditions de vie étaient terribles et la plupart des réfugiés avaient un revenu modique. Plusieurs efforts gouvernementaux et privés ont été consentis pour loger ces personnes mais ils ont tous échoué. Les seuls programmes qui se sont avérés avoir un succès voire minime étaient illégaux et réalisés sur des terrains dont les occupants n'étaient pas propriétaires. En 1984, la Hyderbad Development Authority (HDA), organisme du logement gouvernemental nouvellement formé, a lancé son projet de développement graduel. Ce nouveau projet s'est inspiré des aspects du développement illégal en partie réussis et les a mis en pratique sur une parcelle légale située immédiatement à l'extérieur de la ville de Hyderbad Chaque parcelle, comprenant l'approvisionnement en eau communautaire et le transport vers la ville, a été vendu à un prix abordable à une famille dans le besoin. D'autres commodités, dont les systèmes d'aqueduc et d'égout, des routes, l'électricité et le gaz, étaient disponibles une fois que l'attributaire avait suffisamment de fonds. Les programmes antérieurs avaient souvent échoué parce que des parcelles peu dispendieuses étaient vendues discrètement à des spéculateurs ou à des

investisseurs. Pour éviter ce genre de problèmes, les acheteurs étaient tenus de rester pendant un certain temps à la réception avec leur famille et tous leurs biens. Une fois qu'une parcelle était achetée, la famille devait commencer à construire une maison immédiatement et on l'incitait à le faire en retenant les titres de propriété jusqu'à l'achèvement de la construction. Aucune restriction ne s'appliquait au genre ou au style de maison et des plans de modèles étaient disponibles. En 1986, 3 000 parcelles ont été attribuées; cependant, comme les tensions politiques ont augmenté dans la région, plusieurs familles ont abandonné leur parcelle. En bout de ligne, l'incertitude de la situation a ralenti et, en 1992, les gens ont commencé à revenir à leur maison dans le projet. Des écoles ont été construites, des services de médecins privés, d'autobus et des boutiques ont été offerts. Pour créer des emplois, des métiers à tisser les tapis ont été achetés. Même si le développement pose encore plusieurs problèmes (plusieurs habitants n'ont pas payé leur dépôt, il y a souvent des conflits quant au leadership et il y a encore des lotisseurs illégaux), le projet est toujours considéré comme étant assez réussi. Le groupe cible a été rejoint (souvent un problème des projets antérieurs) et, plusieurs années après le début du projet, 86 % des maisons sont approvisionnées en eau et la moitié ont l'électricité.

### Organisation

- Le projet a été instauré par un organisme gouvernemental inférieur.
- Il cherche à fournir un logement d'une manière semblable aux lotissements illégaux — une méthode combinant site et services.
- Le projet débute en offrant un grand nombre de sites avec l'approvisionnement communautaire en eau et le transport public vers la ville la plus proche.
- Les occupants sont chargés de construire leur maison et d'habiter le site comme bon leur semble.
- Chaque ménage doit payer des frais mensuels qui sont versés dans un fonds (pour l'immeuble ou le secteur) qui sert à payer les autres infrastructures à mesure qu'elles peuvent être fournies.
- Comme les investissements spéculatifs et à but lucratif font augmenter les prix et empêchent de donner un toit aux personnes qui en ont le plus besoin au Pakistan, si l'on découvre que des sites sont vacants (c.-à-d. utilisés à des fins autres qu'un abri), ils sont donnés à un autre ménage.

### Financement

- Tous les occupants sont tenus de financer leur propre logement et ils sont collectivement responsables de l'infrastructure.
- En raison de l'emplacement et du grand nombre de sites disponibles, il n'y a pas eu de prime sur la vente : c'est une mesure délibérée pour éviter les achats à des fins d'investissement et pour permettre de loger les pauvres à qui les maisons sont destinées.
- Outre les terres, une infrastructure minimale (eau communautaire et chemins de terre) et le transport, le projet ne bénéficie pas de subvention gouvernementale.
- Les occupants peuvent construire leur maison, seuls et en groupe, selon leurs moyens; parce qu'il a une terre, chaque ménage peut se financer en cours de route.
- L'organisme gouvernemental responsable gère le financement de chaque secteur qui paie cette future infrastructure.

### Conception

- Comme il n'y a pas de restriction relative à la construction, presque toute la construction ne respecterait aucun code.
- Pour la même raison, il est très peu probable que le projet soit compatible avec les restrictions municipales.

- L'initiative n'est pas conçue pour une culture occidentale ni un climat nordique.

- Comme tous les habitants construisent ce qu'ils peuvent avec ce qu'ils trouvent ou selon leurs moyens, aucune étude de faisabilité économique sur la construction n'a été réalisée; malgré tout, le projet, en tant que programme gouvernemental, a accompli bien plus pour une fraction du coût d'autres programmes de logement.

**Construction**

- La capacité des participants à se procurer les matériaux de construction et à exécuter la construction des maisons sans aide gouvernementale est ce qui fait qu'un tel projet combinant site et services est réalisable.

- Le défaut de ce projet est bien entendu qu'aucun contrôle de la qualité ni aucune garantie de sécurité n'est possible; ainsi, il n'y a pas moyen de déterminer l'applicabilité d'une méthode de construction aux conditions locales.

- Pour ce qui est de la disponibilité des ressources, les bâtiments sont assemblés à partir de ce qui est immédiatement disponible.

**Après l'occupation**

- Même si les normes de construction du monde en développement peuvent sembler archaïques, ce projet est remarquable parce qu'il offre bel et bien une façon de permettre aux personnes qui en ont le plus besoin d'avoir une maison.

- Auparavant au Pakistan, des normes de construction irréalistes et l'incapacité des logements gouvernementaux à répondre aux besoins du groupe cible ont entraîné le foisonnement du développement illégal.

- Ce projet permet à des gens, qui n'ont que les moyens de survivre, d'acquérir un niveau minimal d'organisation et d'infrastructure à partir duquel ils peuvent facilement améliorer leur situation.

- Les problèmes relatifs au projet ont été traités à mesure qu'ils survenaient; l'organisme responsable était souple et prêt à apprendre en cours de route.

- Parce que les occupants étaient responsables de leur maison et du quartier dans l'ensemble (le pavage des rues, par exemple), la réussite dépendait des efforts de chaque secteur.

**Contexte institutionnel**

- Le gouvernement veille à l'accès au savoir-faire technique nécessaire à l'exécution de l'infrastructure en gérant les finances et en supervisant le processus d'appel d'offres.

- Le gouvernement fournit le terrain et l'organisation mais pas le financement direct.

- L'organisation de la collectivité dans l'ensemble et dans chaque secteur s'est avérée être l'un des plus grands défis du projet : même si, parfois, la collectivité était en mesure d'agir par elle-même, sa capacité à le faire était constamment entravée par des personnes qui s'improvisaient leaders et dont les motifs étaient douteux.

- L'inconvénient le plus clair du projet est peut-être qu'il n'a pas réussi à aider les participants à s'organiser en vue de l'autogestion.

- Ce genre de projet combinant site et services est possible grâce au relâchement des règlements sur le logement qui sont excessivement restrictifs.

- L'industrie de l'habitation n'est pas autant organisée au Pakistan qu'elle l'est au Canada. Par conséquent, il est peu probable qu'il existe des règlements ou qu'ils soient pris suffisamment au sérieux pour empiéter sur ce genre de projet.

**Initiative : Asociacion para la Vivienda Popular (fondation AVP) — Bogota, Colombie**

**Date :** Années 80

**Nombre d'unités :** 4,000

**Source :** Ospina, Jose. «The Self-Help Housing Movement in Columbia», *Open House International*, vol. 10, nº 4, 1985, p. 34-39.

## Sommaire

La situation du logement en Colombie est typique de bien des pays en développement. Un manque flagrant de logements à faible revenu adéquats a suivi l'augmentation en flèche de la population, le taux de chômage élevé et la hausse du coût des terrains. Même si des organismes gouvernementaux ont tâché d'alléger la crise du logement, en raison de la mauvaise qualité de la construction et du manque de fonds, ils ont fait bien peu pour améliorer la situation. Les conseils communautaires et les coopératives ont aidé au développement de logements à faible coût, mais l'ingérence gouvernementale et les lois en restreignent beaucoup la portée. L'autoconstruction est devenue une solution populaire pour les familles à faible revenu. En 1982, un groupe de prêtres radicaux, d'activistes du logement et de professionnels a fondé l'Asociacion para la Vivienda Popular Simon Bolivar (AVP). Avec des fonds provenant des épargnes des membres, le groupe a réussi à acheter un terrain en banlieue de Bogota. Quatre mille logements à faible coût ont été construits avec l'aide de prêts privés de la construction. L'aménagement comprend des aires ouvertes et des installations communautaires, y compris des zones de loisirs, des centres de santé et des centres communautaires. Le prix des appartements de trois chambres a été évalué à un prix allant jusqu'à la moitié du coût des projets commerciaux. Afin d'obtenir des appartements à coût si bas, l'AVP a eu recours aux services de main-d'œuvre auto-assistée et à des matériaux fabriqués sur place et aucun bénéfice n'a été réalisé, même si le personnel technique a reçu un salaire fixe.

### Organisation

- Le projet a débuté par la fondation de l'Asociacion para la Vivienda Popular Simon Bolivar par un groupe de réflexion radical composé de prêtres, d'activistes du logement et de professionnels.
- Son but était de créer du logement pour ses membres.
- Une équipe technique a géré le développement en relation étroite avec les représentants élus des membres.
- Pendant l'élaboration du projet, l'administration relevait de l'équipe technique et, à l'achèvement, elle a été transférée à l'organisation des membres.
- Aucune période d'occupation après les travaux n'a été nécessaire.

### Financement

- Tout le projet est financé à même les épargnes et les prêts privés des membres.
- L'organisation et bien d'autres du genre refusent délibérément le financement par le gouvernement pour éviter des restrictions imposées par la législation sur les coopératives.
- La fondation n'est pas financée collectivement mais elle l'est à même les ressources de ses membres.
- Le groupe est constitué en fondation sans but lucratif.

### Conception

- Comme le projet a été réalisé dans un pays où l'industrie de l'habitation, les besoins et la culture sont tout à fait différents des nôtres, logements construits ne seraient probablement pas compatibles avec les codes du bâtiment

et les restrictions relatives au zonage municipal au Canada.

- L'initiative n'a pas été conçue sur une culture occidentale ni un climat nordique.

- Comme la capacité de la fondation à procurer un logement à ses membres dépendait de l'utilisation économique des ressources, il était essentiel que la viabilité économique soit assurée à l'avance.

**Construction**

- On estime que l'autoconstruction très organisée des membres a permis d'économiser jusqu'à 50 %.

- Il est difficile d'évaluer l'applicabilité de la méthode de construction aux scénarios canadiens; même si des technologies de béton et de blocs de béton standard ont été utilisées, le climat et l'industrie de l'habitation au Canada sont tout à fait différents de ceux de la Colombie.

- Les méthodes de coffrage conçues à l'aide de coffrage métallique peuvent être exécutées rapidement par des ouvriers non spécialisés.

- Les matériaux et les méthodes utilisés sont faciles à obtenir partout au Canada, sauf peut-être dans les régions extrêmement isolées.

- Même si le contrôle de la qualité n'est pas mentionné dans les renseignements fournis, le développement des technologies conçues spécialement pour l'autoconstruction ainsi que le recours à une équipe technique d'experts nous porte à croire que le projet a été bien exécuté.

**Après l'occupation**

- On estime que les participants ont économisé en moyenne 50 % comparativement au logement conventionnel.

- Puisque le projet a été conçu comme son propre quartier dans la banlieue de Bogota, la qualité de sa conception dicte le succès du quartier qui en découle.

- L'organisation des membres qui a assuré la liaison entre l'équipe technique et les membres s'est chargée de l'administration à l'achèvement du projet.

- Il semble que le projet dans sa forme courante n'aurait pas été possible sans l'autoconstruction.

**Contexte institutionnel**

- Il existe un cadre qui permet la législation et le financement du logement sans but lucratif mais, comme les règlements sont souvent restrictifs, dans ce cas, le groupe a choisi d'agir en solo.

- L'initiative est exploitée délibérément sans toutes les formes d'intervention gouvernementale.

- C'est grâce à l'organisation des membres, probablement créée sous l'égide du groupe de réflexion, qu'une initiative aussi importante (4 000 logements) a été réalisée.

- Il semble peu probable que l'initiative soit entièrement compatible avec les règlements gouvernementaux et de l'industrie de l'habitation au Canada, tout particulièrement en ce qui touche la production sur place des matériaux et la grande portée de l'auto-assistance pour un projet de cette envergure.

**Initiative : Programme de logement modeste du 10th of Ramadan — 10th of Ramadan, Égypte**

**Date :** Années 80

**Nombre d'unités :** 9,800

**Source :** Wilkinson, Nicholas et Hala Kardash. «Development within Development: Distribution of Responsibilities in Aided Self-Help in Egypt's New City Settlements», *Third World Planning Review*, mai 1992, p. 161-192.

## Sommaire

Au milieu des années 70, l'Égypte, reconnaissant la nécessité de traiter la demande croissante de logements au pays, a élaboré une politique sur les nouvelles villes. Le projet consistait à construire de nouvelles villes à l'extérieur de la vallée du Nil afin d'alléger la pression des villes densément peuplées et de réduire l'utilisation des terres agricoles consacrées au logement. La plupart des nouvelles villes ont utilisé des méthodes traditionnelles de logement public; mais quelques expériences étaient davantage axées sur la participation des résidents. L'une de ces expériences est la nouvelle ville du 10th of Ramadan, construite pendant les années 80. Le gouvernement a construit des «maisons modestes» initiales qui ont ensuite été vendues à des familles à faible revenu qui pouvaient les finir elles-mêmes. La construction initiale était faite en murs de briques porteurs sur des fondations par semelle filante et comportait une chambre, une cuisine, une salle de bains et une entrée, le tout sur une surface de 25 mètres carrés. Les maisons étaient accompagnées d'un plan déterminé pour leur agrandissement et aménagement futurs qui prévoyait trois autres chambres et une cour. Même si les résidents étaient tenus de suivre ce plan, dans la plupart des cas, ils ont adapté leur maison à leurs propres besoins. Bien des familles ont même ajouté un deuxième étage, même si les fondations étaient construites au départ pour n'en soutenir qu'un. Le processus d'organisation de la nouvelle ville revenait aux pouvoirs locaux et aux professionnels. Cependant, le processus de construction, les services techniques et le financement relevaient des propriétaires. Par conséquent, de nombreux contrôles et restrictions n'ont pas été suivis et une collectivité non unifiée composée d'un riche mélange social et culturel est née. Ce projet a embarrassé le gouvernement égyptien et les visiteurs étrangers n'étaient pas autorisés à le visiter. Néanmoins, d'autres ont loué les mérites de la nouvelle ville pour sa variété et la diversité des méthodes de construction.

## Organisation

- Le projet a été lancé par le gouvernement, sur les conseils de fournisseurs d'aide étrangère.
- L'initiative visait à créer des habitations modestes par opposition aux immeubles gouvernementaux à cinq étages sans ascenseur.
- 10th of Ramadan est une nouvelle ville construite par le gouvernement égyptien; les habitations modestes représentent environ 30 % du parc d'habitation.
- Même si la construction est gérée par les occupants, l'organisation principale est réalisée par le gouvernement et le pouvoir local, l'utilisateur étant manifestement absent du processus.

## Financement

- Les participants achètent la maison modeste du pouvoir local et, s'ils l'achèvent de la manière prescrite, ils ont droit au financement des frais d'achèvement des travaux garantis par le fonds de prestation de capitaux d'une fondation.
- Dans la plupart des cas, les occupants ont choisi de ne pas tenir compte des plans prescrits et ont financé eux-mêmes l'achèvement des habitations.

- Les habitants sont tenus de verser une mise de fonds pour le terrain et la maison modeste et ils doivent ensuite rembourser ce montant en petits versements sur 30 ans.

- Comme les participants achètent directement la maison du pouvoir local, aucun cadre juridique n'est nécessaire.

**Conception**

- Puisque la maison modeste initiale comporte seulement une chambre, une cuisine et une salle de bains, il est peu probable qu'un plan de ce genre respecte les codes du bâtiment au Canada.

- Parce que les maisons modestes sont inachevées, elles ne respecteraient probablement pas les règlements municipaux, tout particulièrement dans les régions qui restreignent la construction non finie et qui légifèrent la durée de la construction.

- Le concept a en réalité été très mal traité puisque les futurs occupants devaient achever les logements conformément à des plans sur lesquels ils n'avaient absolument aucun mot à dire.

- L'applicabilité du projet au contexte canadien est douteuse, étant donné la différence de climat et de culture.

- Comme aucune étude économique n'a été réalisée, souvent les fonds nécessaires pour achever les travaux sont épuisés après seulement la première étape de construction.

**Construction**

- Le projet n'a pas été strictement un projet d'autoconstruction; dans la plupart des cas, les habitants ont embauché la main-d'œuvre qui a achevé l'habitation.

- Étant donné les différences climatiques extrêmes, la méthode de construction ne conviendrait pas au contexte canadien.

- Le contrôle de la qualité reviendrait à chaque participant.

**Après l'occupation**

- Malgré ses défauts, ce projet a permis à des personnes qui autrement n'auraient pas pu se le permettre de devenir propriétaires-occupants.

- Le gouvernement a été si déçu des résultats du projet des nouvelles villes qu'il a empêché les étrangers de les visiter et les considère comme des bidonvilles.

- Malgré tout, comme les habitations modestes représentent moins du tiers des habitations en place, on ne peut pas dire qu'elles sont la cause de la mauvaise qualité urbaine.

- En réalité, comparé à d'autres projets, le projet d'habitations modestes a remporté beaucoup de succès, même s'il ne s'est pas terminé comme prévu.

- Les participants n'ont formé aucune structure organisationnelle.

- Dans un sens, le gouvernement a économisé beaucoup en remettant des habitations non finies.

**Contexte institutionnel**

- Le but principal de la structure organisationnelle établie par le pouvoir local était la réalisation du projet; malgré tout, l'expérience et le savoir-faire acquis grâce à l'initiative sont incertains.

- À l'achèvement des maisons modestes initiales, aucune aide technique n'a été fournie.

- La structure initiale de la contribution financière, qui était l'un des points forts de l'initiative, a été amoindrie par la mauvaise planification de l'exécution de l'achèvement des habitations.

- Parce que la participation à la construction était l'exception (la plupart des occupants ont engagé de la main-d'œuvre), les règlements de l'industrie de l'habitation ont été respectés sans exception.

## Initiative : Projet combinant site et services — Villivakkam, Madras, Inde

**Date :** Années 80

**Nombre d'unités :** Non précisé

**Source :** Robben, Pieter J.M. «Open Plot Development: Sites and Services, Madras India», *Open House International*, vol. 11, nº 3, 1986, p. 13-19.

### Sommaire

Madras est une ville indienne typique éprouvant un grave problème de logement. Même si des programmes de réaménagement ont été entrepris afin de contrôler l'étendue des établissements illégaux, ses efforts ont semblé futiles en raison de la croissance démographique rapide dans la ville. Le projet combinant site et services a été instauré et financé principalement par la Banque mondiale. Le but principal était d'héberger des ménages à faible revenu et non des pauvres absolus. Le plan offrait aux participants le choix entre une petite parcelle vacante, une parcelle où une maison modeste était construite et une parcelle avec une maison construite à faible coût. Même si ces possibilités étaient au départ prévues pour répondre aux besoins des familles, le revenu a inévitablement fini par être le facteur décisif. L'hypothèse était que les ménages à faible revenu sont en mesure de construire leur propre maison après le travail et les fins de semaine; cependant, la plupart des familles ont fini par embaucher un entrepreneur, des ouvriers, des maçons, des charpentiers, des plombiers et des électriciens. Des matériaux ont aussi été achetés pour la méthode traditionnelle de construction de bâtiments. Les économies qui auraient pu être réalisées grâce à l'autoconstruction ont donc été très réduites. Bien des familles n'avaient pas les moyens de construire une maison et de nombreuses parcelles sont demeurées vacantes, ce qui a créé un taux d'occupation de 20 %. Même si le projet semblait simple en théorie, en pratique, sa réussite est décevante.

### Organisation

- Le projet a été instauré par la Banque mondiale.
- On espérait héberger un grand nombre de personnes au moyen d'une méthode combinant site et services.
- Ainsi, des parcelles à divers niveaux d'achèvement et l'infrastructure nécessaire étaient mises à la disposition de personnes ayant un revenu allant de faible à modéré à un prix abordable.
- Le projet était administré par un organisme de logement local au nom de la Banque mondiale.
- Les participants qui n'avaient pas les moyens d'acheter une parcelle comportant tous les services (par opposition à des habitations modestes) pouvaient construire des abris temporaires mais étaient tenus de construire une habitation permanente dans un délai précis.

### Financement

- La Banque mondiale était le principal financier du projet.
- Les participants devaient financer la construction de leur habitation.
- Ces sommes devaient venir des épargnes ou de prêteurs commerciaux.
- En réalité, ce cadre financier n'était pas réaliste et il s'en est suivi des taux d'inoccupation allant jusqu'à 80 % parmi les gagne-petit.
- On a conclu qu'il était naïf de penser que les personnes extrêmement pauvres avaient les

moyens de construire leur propre maison en respectant les normes exigées et dans le délai prescrit, sans aide financière.

- Les seuls prêts disponibles étaient consentis par des prêteurs commerciaux, à des taux d'intérêt extrêmement élevés.

### Conception

- Les normes de construction et d'organisation urbaine ne respecteraient même pas les codes et les règlements les moins stricts au Canada.

- Le concept par lequel des parcelles sont mises à la disposition d'une vaste gamme de groupes en fournissant des habitations de niveaux d'achèvement variés était irréaliste parce que les personnes qui n'avaient pas les moyens d'avoir une habitation modeste subventionnée avait encore moins les moyens de construire leur propre maison avec le temps.

- L'applicabilité du projet au Canada est négligeable étant donné le contexte culturel, climatique et économique où le projet a été réalisé.

- Aucune étude économique n'a été réalisée, sinon les défauts ayant trait au groupe cible seraient ressortis.

### Construction

- Étant donné le manque de temps et de savoir-faire technique des participants, on a conclu que la plupart des maisons ont été construites avec une aide considérable de constructeurs commerciaux non officiels.

- Par conséquent, il a été décevant de constater que les économies réalisées grâce à l'auto-assistance ont été peu élevées.

- La méthode d'assemblage ne conviendrait pas aux hivers canadiens.

### Après l'occupation

- Étant donné le temps qu'il a fallu pour achever les habitations et la nécessité d'avoir recours à des constructeurs commerciaux, peu de participants ont emménagé dans leur maison à un coût réduit.

- Le faible taux d'occupation des sites a eu un effet négatif sur le caractère urbain du quartier.

- Le fait qu'aucun cadre organisé n'a été maintenu pendant l'exécution du projet est l'une des principales raisons qui explique son échec.

- Parce qu'il a fallu recourir aux services de constructeurs commerciaux, la capacité du processus d'auto-assistance à augmenter les compétences et l'employabilité des participants a été négligeable.

### Contexte institutionnel

- Il n'existait aucun cadre pour faciliter l'autoconstruction, sauf le conseil établi par le pouvoir local pour gérer l'exécution du projet.

- Le manque d'un tel cadre a été cité comme la principale raison des difficultés éprouvées.

- Aucun soutien technique n'a été apporté aux participants.

- Même si les règlements sur le logement ont été assouplis pour ce projet, on pense qu'un relâchement plus grand aurait empêché de faire grimper les taux d'inoccupation chez les personnes très pauvres.

**Initiative : Autoconstruction sur des terres communales — Manangkasila, Bangkok, Thaïlande**

**Date :** Années 80

**Nombre d'unités :** 197

**Source :** Duivestei-Teijn, Adri. «Bangkok». *The Hidden Assignment: At Home in the City*, Rotterdam, Nai Uitgevrs, 1994.

## Sommaire

Manangkasila est un exemple de partage de terres conçu en Thaïlande dans les années 70 pour maîtriser l'afflux d'habitants de la campagne qui s'établissaient illégalement sur des terres urbaines. Cette initiative a permis aux personnes établies d'acheter ou de louer une parcelle de terrain à prix réduit.Toutefois, en retour, le propriétaire devait développer le reste du terrain. Dans le cas du projet de Manangkasila, les colons avaient demandé une parcelle de terrain que le propriétaire avait décidé de développer et qu'il désirait liquider. Après plusieurs batailles devant les tribunaux et bien des perturbations, les deux parties en sont venues à un compromis. Le propriétaire a reçu 60 % du terrain pour construire un projet commercial comprenant des logements et des boutiques. Les autres 40 % ont été loués aux colons à un prix inférieur à la valeur marchande. Même si la densité de la population a augmenté de façon considérable, la qualité du projet n'a pas été sacrifiée. Avec un architecte, les nouveaux locataires ont financé et construit un quartier autoconstruit. Les parcelles de terrain allaient de 20 à 40 mètres carrés et 197 maisons en rangée étroites dos à dos et de trois étages ont été érigées. Les locataires avaient la possibilité d'avoir une façade ouverte ou fermée et de convertir le premier étage en mezzanine. Plusieurs habitants de la classe moyenne ont opté pour l'avant ouvert et ont exploité une petite entreprise chez eux. Les résidents continuent d'aménager leur propre maison modeste et de faire des ajouts, ce qui crée de la diversité dans le quartier.

## Organisation

- L'initiative a été créée selon le concept du partage des terres où les personnes qui occupaient illégalement une terre convenaient de remettre une partie de la terre en échange du droit de louer, d'acheter ou d'acquérir le contrôle du reste de la terre.
- S'ils louaient ou achetaient la terre, ils acquéraient le droit de le faire à un prix inférieur à la valeur marchande.
- Comme l'économie thaïlandaise commençait à être florissante, un terrain en désuétude occupé illégalement à des fins de logement a été loué à un promoteur qui désirait le liquider.
- Les habitants ont amené le promoteur devant les tribunaux à plusieurs reprises; en bout de ligne, un accord de partage de terres a été conclu par lequel les anciens habitants ont obtenu le droit de louer 40 % du terrain.
- Par conséquent, ils ont été obligés d'embaucher un architecte et de construire un nouvelle habitation dans une zone plus peuplée parce qu'ils avaient maintenant moins de terre.
- Les habitants se sont organisés et ont agi en leur nom; aucune période d'occupation obligatoire après les travaux n'a été nécessaire.

## Financement

- Les participants étaient entièrement autofinancés.
- Comme leur situation juridique était assez précaire, il est peu probable qu'ils auraient eu droit à un soutien financier de quelque sorte que ce soit.
- Dans un certain sens, l'occupation illégale du terrain par les habitants était leur seul moyen de pression et elle peut être considérée comme une source éventuelle de valeur nette.

- Parce qu'un architecte a été embauché pour concevoir les maisons en rangée destinées aux habitants sur un terrain moins grand que le terrain occupé à l'origine et que les participants ont acquis le droit au terrain collectivement, le projet a fort probablement été financé de façon collective.

### Conception

- Un tel projet ne respecterait probablement pas les codes du bâtiments et les règlements de zonage municipaux dans la plupart des régions du Canada.

- Le concept était remarquable, tant du point de vue de l'économie spatiale que budgétaire, et parce qu'il a permis d'offrir un environnement souple où la riche culture locale a pu être florissante, tout particulièrement à l'échelle urbaine.

- L'initiative n'était pas conçue pour une culture occidentale ni un climat nordique.

- Étant donné les moyens limités des habitants et l'économie de la conception, il est fort probable qu'une étude économique du projet a été réalisée.

### Construction

- C'est sans aucun doute grâce à l'aspect autoconstruction que le projet a été réalisable.

- La méthode de construction en bois massif employée est très souple; malgré tout, étant donné le climat de la Thaïlande, cette méthode ne suffirait probablement pas dans le contexte des hivers canadiens.

- Comme l'initiative a été conçue pour être construite par ses occupants, l'assemblage pourrait probablement être réalisé avec des compétences limitées.

- La méthode de construction en bois massif pourrait probablement être réalisée dans la plupart des régions mais elle dépend des circonstances, le transport des matériaux et la disponibilité des machines pourraient poser problèmes.

### Après l'occupation

- L'autoconstruction a sans aucun doute réduit le coût des habitations et a, en réalité, peut-être permis la marge d'abordabilité grâce à laquelle le projet a été réalisable.

- La conception adaptée et économique des nouvelles habitations, comparativement à l'étalement improvisé original et au nouveau développement adjacent, a ajouté beaucoup de cachet au quartier.

- Comme le seul but de l'initiative était de fournir des maisons en rangée suivant les lignes de l'infrastructure existantes, il semble que le maintien de réseaux officiels ne soit pas nécessaire.

- La qualité des habitations et des espaces urbains créés est remarquable, tout particulièrement étant donné les maigres moyens des participants; on peut donc dire que l'autoconstruction a donné des résultats époustouflants.

### Contexte institutionnel

- Étant donné la légalité précaire de l'initiative à ses débuts, il semble très peu probable qu'un soutien extérieur ait été apporté.

- On ne peut savoir s'il existait des réseaux communautaires avant la bataille contre le promoteur mais la vigueur de ces réseaux tant dans l'organisation que dans l'exécution du projet est indéniable.

- Comme la structure gouvernementale et l'industrie de l'habitation sont tout à fait différentes au Canada, l'initiative ne respecterait pas les normes de ces deux organisations.

**Initiative : Autoconstruction autodéterminée — New Geraia, province du Khouzistan, Iran**

**Date :** vers 1980

**Nombre d'unités :** 20

**Source :** Pour, Ali R. Madani. «Conception and Change: The Case of Rural Settlements in Iran», *Open House International*, vol. 13, nº 4, 1998, p. 29-35.

## Sommaire

La province du Khouzistan, en Iran, est une plaine aride habitée par des peuples nomades qui vivent dans de petits villages et des hameaux dont les traditions et les besoins en logement sont distincts. Les résidents vivaient près de leurs animaux et les maisons comprennent plusieurs pièces réparties autour d'une cour. La division de l'espace public et privé est très importante dans cette culture et cette importance a mené à une tradition qui consiste à utiliser une chambre d'amis, qui est la seule pièce avec une fenêtre, pour définir cette frontière. L'établissement original de Geraia, où vivaient 20 familles, était situé à quatre kilomètres de la source d'eau la plus proche. Lorsqu'un système d'irrigation a été installé le long de la route la plus près, les colons ont décidé de construire un nouveau hameau plus près de la route et de la source d'eau. Cette nouvelle initiative a été conçue et planifiée par les chefs de famille, selon des modèles communs et des points de vue traditionnels. Les maisons, comportant des murs de briques crues et des poutres de toit en bois, ont été construites autour d'une place publique centrale, les chambres d'amis séparant les maisons privées de l'espace commun. Tout le hameau a été construit en quelques mois par le labeur des membres de la collectivité. Avec le temps, le hameau s'est développé et a changé. La route a été la principale influence et a porté plusieurs familles à déménager le long de la route, ce qui, par la suite, a détérioré le sentiment d'espace communautaire central, créant un développement linéaire.

### Organisation

- Le projet a été instauré par le peuple de Geraia qui a abandonné son ancien hameau parce qu'il n'était pas approvisionné en eau.
- Les habitants ont cherché à construire des maisons pour leur petit village de 20 familles où ils vivaient avec leur bétail.
- Dans la société patriarcale iranienne, les chefs de famille de sexe masculin les plus âgés prennent les décisions pour tout le village.
- Ils se sont réunis dans la salle commune ou d'amis du chef pour discuter, planifier et concevoir le nouveau village.
- Comme les maisons construites ont peu ou pas de valeur économique et que la culture veut que les membres d'une famille demeurent réunis, il n'a pas été nécessaire d'avoir une période d'occupation obligatoire après les travaux.

### Financement

- L'initiative a été financée entièrement par les familles du village.
- Le village a été entièrement construit par ses habitants avec des matériaux qu'ils ont ramassés, achetés ou fabriqués.
- Le projet a été réalisé sans financement gouvernemental.
- Comme le projet a été construit dans le désert, des terrains n'ont probablement pas dû être achetés, l'endroit n'était tout simplement pas habité.
- Comme le financement a été minimal et que la collectivité était si étroitement liée, un cadre juridique aurait été inutile.

### Conception

- Comme le village a été conçu principalement à partir de briques crues et de paille, il ne respecterait pas les codes du bâtiment et les règlements municipaux en Occident.

- Le concept est inhabituel, étant donné la subtilité avec laquelle le village tient compte du mode de vie des habitants; leurs besoins extrêmes de vie privée et un domaine public vital (la rue principale) sont comblés sans négliger l'importance du bétail dans la vie quotidienne des gens.

- Le village n'a été conçu ni pour une culture occidentale ni pour un climat nordique.

- Comme la plupart des matériaux ont été trouvés ou fabriqués, une étude économique n'a pas été réalisée.

### Construction

- L'autoconstruction était la seule possibilité offerte à ces gens.

- Leur méthode de construction à l'aide de briques crues, de paille et de bois est seulement possible dans une région aride ou semi-aride.

- La technique de fabrication de briques crues et de toit en paille ou en briques crues est propre à ces zones climatiques; même s'il était applicable, le savoir-faire nécessaire pour réaliser un projet à l'aide de cette technologie ne serait pas disponible.

- Le contrôle de la qualité d'un scénario de ce genre dépend du niveau de tolérance des habitants; habituellement, les plus grands soins sont apportés aux bâtiments des salles d'invités publiques et les abris pour les animaux sont moins bien finis.

### Après l'occupation

- Le raffinement atteint par les gens du village en ce qui touche la création d'un milieu physique répondant à leurs besoins est remarquable; en réalité, malgré leur manque d'innovation technologique, des leçons pourraient être tirées de ce projet dans le domaine du rajeunissement de quartiers.

- Le comité des chefs de famille qui a orienté le projet existait avant sa construction et est un organisme décisionnel permanent.

- Comme les habitants du village sont des bouviers, l'amélioration des compétences et de l'employabilité n'étaient pas les buts du projet.

### Contexte institutionnel

- Le village a été construit sans aucune aide gouvernementale.

- Même si, comme moyen de gestion, nous pouvons penser que le comité des chefs de famille est archaïque, sa capacité à planifier et à exécuter le projet avec succès est impressionnante.

- La méthode de construction est assez primitive et ne respecterait aucun règlement.

## Initiative : Campos do Jordao — Sao Paulo, Brésil

**Date :** Non précisée

**Nombre d'unités :** Non précisé

**Source :** Salas, Julian. «An Analysis of Latin American Auto-Construction: A Plural and Mass Phenomenon», *Open House International*, vol. 13, n° 4, 1988, p. 2-11.

### Sommaire

Le problème du logement au Brésil est semblable à celui de bien des pays latino-américains : un nombre accablant de personnes vivent dans des abris construits sur des terrains instables avec des déchets industriels et naturels. Ces mauvaises conditions de vie entraînent des risques pour la santé et la sécurité de leurs habitants. L'autoconstruction est une tradition de longue

date en Amérique latine et a dernièrement été instaurée et financée par des organismes gouvernementaux et des entreprises privées. Au Brésil, l'Institut de recherche technique (IPT) de Sao Paulo a lancé un programme de maisons autoconstruites. L'entreprise s'occupe de l'exploitation du bois provenant de zones reboisées pour le logement et a fabriqué des trousses de construction résidentielle. Ces trousses peuvent être achetées par un acheteur non spécialisé et sont faciles à monter sur place. Dans la plupart des cas, il s'agit de duplex qui peuvent être adaptés à la majorité des surfaces. La faisabilité de l'initiative dépend de la capacité de l'acheteur à acheter la trousse, à acquérir un terrain convenable sur lequel se bâtir et à assembler la trousse.

### Organisation

- Le projet n'est pas une initiative populaire, il est dirigé par l'Institut de recherche technique de Sao Paulo qui travaille avec du bois provenant de zones reboisées pour le logement.
- Avec l'aide de spécialistes, les occupants ont construit leur propre habitation au moyen d'une trousse.
- Les occupants n'ont pas créé de structure organisationnelle mais ils ont travaillé suivant la structure établie par l'Institut de recherche technique.

### Financement

- Le cadre financier du projet est imprécis.
- Malgré tout, le gouvernement a fourni l'infrastructure et peut-être des terrains.
- Comme les participants travaillaient dans un contexte organisationnel établi pour eux par l'Institut de recherche technique, l'Institut s'est probablement occupé du financement dans une certaine mesure.

### Conception

- Parce que la conception provenait d'une source assez évoluée, outre la question du climat, il semble que l'initiative répondrait aux exigences des codes du bâtiment.
- La conception est adaptée à la structure urbaine et, selon les circonstances, respecterait probablement la plupart des règlements de zonage municipaux.
- Il semble que la trousse de pièces soit un concept raffiné, tant en ce qui touche la réaction aux facteurs externes (structure urbaine, conditions du site) que son applicabilité à l'autoconstruction.
- Le projet n'a été conçu ni pour une culture occidentale ni pour un climat nordique.

### Construction

- La faisabilité de l'initiative semble dépendre de la capacité des gens à assembler la trousse.
- La méthode de construction semble très souple même si, étant donné son lieu d'origine, il est peu probable qu'elle répondrait aux besoins causés par les hivers canadiens.
- L'initiative est spécialement conçue pour être assemblée par des ouvriers non spécialisés.
- La méthode de construction en bois destinée à des travailleurs non spécialisés est suffisamment souple pour être adaptée à la plupart des régions du pays.
- Il ne semble pas que des normes de contrôle de la qualité aient été en place.

### Après l'occupation

- Le cadre de soutien établi par l'Institut de recherche technique a été le facteur d'impulsion et le moyen de faciliter le projet.

- Il semble que l'autoconstruction soit le facteur qui a permis aux participants de devenir propriétaires de leur maison.

- La structure organisationnelle existait uniquement pour fournir des habitations et a été dissoute à l'achèvement du projet.

- Dès le départ, les habitations ont été conçues pour être assemblées par leurs habitants et les résultats semblent positifs. Il est difficile de faire une comparaison avec la construction conventionnelle; malgré tout, si les participants avaient eu le choix, ils n'auraient probablement pas opté pour la construction conventionnelle. L'autoconstruction leur a permis de devenir propriétaires-occupants.

### Contexte institutionnel

- Le projet a pu être réalisé grâce au soutien technique de l'Institut de recherche technique.

- La mesure dans laquelle le projet a pu être réalisé grâce à une aide financière est incertaine mais il semble qu'il y ait eu une certaine aide de ce genre.

- Comme tous les cadres organisationnels ont été mis en place de l'extérieur, le projet a fonctionné en l'absence de réseaux communautaires.

- Malgré la question du climat susmentionnée, le projet respecterait probablement les règlements gouvernementaux et de l'industrie de l'habitation; la méthode de la trousse de pièces a déjà été utilisée au Canada.

## Initiative : Projet d'autoconstruction de la rue Balcarres — Édimbourg, Écosse

**Date :** 1989-1993

**Nombre d'unités :** 6

**Source :** Roberts, Duncan. *Self Build for Rent: A Pilot Project*, Édimbourg, Scottish Homes — Research and Innovation Services, mai 1995.

### Sommaire

L'initiative en autoconstruction de la rue Balcarres a été lancée par un organisme militant sans but lucratif à Morningside, Édimbourg, en Écosse. Le but du programme était de permettre à des jeunes chômeurs d'acquérir des compétences et de l'expérience en construction et de répondre au besoin local de logements locatifs abordables et de qualité. Un groupe composé de 14 jeunes a été organisé et les membres ont assisté à plusieurs cours et séminaires sur les méthodes de construction et des questions d'aménagement ainsi que sur les aspects administratifs de l'industrie de l'habitation. Ils ont aussi visité et étudié des initiatives en autoconstruction réalisées en Angleterre et en Écosse. Les participants ont ensuite construit une maison témoin afin de parfaire leurs compétences et de se préparer à la construction permanente. La maison témoin a été achevée en peu de temps et les participants étaient fiers de leur réalisation initiale. Toutefois, parce que la méthode de construction n'inspirait toujours pas confiance aux organismes et aux consultants, le groupe a été obligé de passer de la méthode Segal à une méthode de construction en bois à l'aide d'une trousse. Après un long processus, une parcelle a finalement été achetée et le financement a été garanti. Le groupe s'est enregistré comme société anonyme afin de recevoir un salaire hebdomadaire. La construction a débuté en avril 1992, alors qu'il ne restait que quatre participants, aucun d'entre eux n'ayant fait partie du groupe original créé en 1989. Quatre appartements et deux maisons étaient construits au printemps

de 1993 et deux des travailleurs y ont emménagé. Les aspects construction de ce projet d'autoconstruction ont connu un certain succès mais de grandes améliorations pourraient être apportées en ce qui touche les retards causés par les questions organisationnelles, juridiques et financières.

### Organisation

- Projet instauré par un organisme militant sans but lucratif qui s'est enregistré comme association de logement pour avoir accès à une subvention d'immobilisation et gérer la propriété à long terme.
- L'organisme s'est également constitué en coopérative de travailleurs afin que les participants aient droit à un revenu hebdomadaire au moyen d'un programme d'allocation de formation.
- Le principal objectif était de parfaire les compétences afin d'enrayer le taux de pauvreté et de chômage élevé chez les jeunes tout en fournissant un parc locatif abordable.
- Les participants étaient de jeunes chômeurs qui ne possédaient pas les compétences organisationnelles nécessaires pour entreprendre eux-mêmes le processus.

### Financement

- Les participants ont eu accès à une subvention d'immobilisation et à un financement important, car ils n'avaient pas les ressources nécessaires pour entreprendre cette initiative sans aide financière.
- Sur le financement des immobilisations, 72 % provenaient de fonds de logement du gouvernement national (subvention de la Housing Association), le reste, soit 28 %, a été financé à même une hypothèque provenant d'une entreprise en construction.
- Le prêt a été garanti au moyen d'une importante mise de fonds subventionnée et grâce à la solidité du dossier de l'association du logement chargée de la supervision.

### Conception

- Pendant le processus de planification, le groupe a examiné une multitude de méthodes de construction, cherchant à porter au maximum les possibilités de formation, et il a choisi une méthode de construction pratique à faire réaliser par des participants relativement peu spécialisés.
- Une technique de construction relativement simple (méthode Segal) a été examinée puis rejetée parce qu'elle était trop peu conventionnelle (une inquiétude des prêteurs); une technique à ossature en bois standard a été choisie.
- La conception choisie respectait tous les codes du bâtiment et toutes les normes.
- La forme du bâtiment était conforme aux bâtiments du quartier et compatible avec eux.

### Construction

- Des bâtiments de formes diverses comportant quatre appartements et deux maisons en terrasse ont été construits.
- Les services d'un directeur des travaux ont été retenus à contrat par l'association chargée de la supervision.
- Le directeur des travaux a supervisé le site pour les participants en formation.
- Les services de gens de métier spécialisés ont été retenus pour les aspects techniques.
- Des panneaux muraux préfabriqués ont été utilisés pour réduire les mesures et la coupe du bois.
- Des matériaux étaient souvent fournis à un coût réduit par des fournisseurs locaux, grâce à la publicité faite sur le projet.
- La période de construction a été prolongée; pour régler ce problème, d'autres membres de métiers spécialisés ont été embauchés et ont achevé les travaux.

- Le coût final n'est pas très différent de celui des maisons construites par des gens de métier; des coûts supplémentaires de formation et des frais généraux se sont ajoutés parce que les objectifs principaux étaient la formation et le renforcement des compétences.

**Après l'occupation**

- Le projet fait partie du portefeuille de l'association de logement locatif commanditaire.
- La possibilité de créer une coopérative a été rejetée parce qu'elle aurait désavantagé les participants (ils n'auraient pas eu droit à un allégement fiscal — la déduction des frais d'intérêt hypothécaire).
- Étant donné l'apport bénéfique d'une norme d'isolation plus élevée, les coûts énergétiques sont moins élevés qu'à l'habitude.
- Seulement deux des six unités ont été occupées par les participants en formation.

**Contexte institutionnel**

- Un programme de financement gouvernemental reconnaît explicitement l'autoconstruction et la finance.
- Il existe une infrastructure importante d'associations en autoconstruction au Royaume-Uni qui fournit des conseils techniques.
- Des fonds importants d'aide à la formation et aux chômeurs ont appuyé l'aspect formation.

## Initiative : Projet d'autoconstruction Livinston — Édimbourg, Écosse

**Date :** 1982-1983

**Nombre d'unités :** 12

**Source :** Fitzpatrick, Lawrence. *The Work of A Self Build Group: A Practitioner's Critique*, Glasgow, The Planning Exchange, 1992.

**Sommaire**

En 1982, un groupe d'autoconstructeurs ayant des antécédents et des compétences variés s'est réuni à Édimbourg et a élaboré un programme afin de construire 12 maisons de plain-pied. Le groupe a fait des recherches sur d'autres projets d'autoconstruction et découvert que le principal problème était le temps requis pour achever les travaux. Il a donc décidé de restreindre la durée de la construction de son projet à seulement six mois. Le groupe a formé la Livinston Housing Association Limited et a obtenu un prêt afin d'acheter une parcelle de trois acres. Le plan de conception a été préparé et le groupe a décidé d'utiliser une méthode de construction à ossature en bois qui était fournie et montée par une entreprise locale pour économiser du temps. Les services de briqueteurs et de poseurs de tuiles autonomes ont été retenus, mais le reste des travaux a été fait par les membres du groupe. Le groupe se réunissait chaque semaine pour discuter des problèmes de construction et prendre des décisions relativement au processus d'aménagement. L'objectif du groupe, soit construire des maisons de qualité à faible coût en peu de temps, a été atteint et le groupe est satisfait de ses réalisations. Chaque membre a ensuite acheté une maison et un terrain de l'association et a fait la finition intérieure. Dix ans après l'achèvement de la construction, le projet continue de prospérer, même si cinq des propriétaires d'origine ont déménagé.

**Organisation**

- Entièrement communautaire : groupe de personnes semi-spécialisées et de professionnels.
- L'objectif principal était de construire des maisons de grande qualité à coût raisonnable.
- Projet lancé par un professionnel de l'habitation qui a recruté d'autres professionnels possédant une multitude de compétences.
- Enregistrée comme association d'habitation pour faciliter le financement et l'organisation mais l'association a été dissoute après les travaux.
- Structurée de manière à profiter de l'allégement fiscal découlant du prêt de construction et pour éviter de payer des droits de cession immobilière pour l'acquisition initiale et le lotissement subséquent ainsi que la cession à chaque membre.

**Financement**

- Chaque participant a versé un paiement initial couvrant les coûts initiaux (visite des lieux et enregistrement).
- Garantie d'un prêt de construction à condition que chaque participant ait droit à une hypothèque postconstruction à l'achèvement.
- La propriété a été subdivisée pour créer des titres individuels et chaque ménage était responsable du paiement d'un prêt hypothécaire conventionnel.

**Conception**

- Le projet consistait à aménager des maisons unifamiliales de plain-pied modestes pour chaque ménage participant.
- Chaque ménage avait la possibilité de modifier la conception du plan de base.

**Construction**

- Le groupe a délibérément axé la construction sur une période limitée de six mois pour que les travaux soient achevés en temps.
- Douze maisons unifamiliales de plain-pied ont été construites sur des terrains de 0,1 hectare (un quart d'acre).
- La construction à ossature en bois respectait tous les codes du bâtiment et règlements applicables.
- Comme le groupe comprenait des personnes d'expérience, un électricien, des plombiers, des économistes de la construction et des ingénieurs, le recours à des corps de métiers spécialisés a été réduit au minimum.
- La participation d'économistes de la construction comme membres du groupe a permis d'établir les coûts de la construction et de commander les fournitures.
- Le groupe a agi comme son propre entrepreneur général et superviseur (les personnes chargées de ces tâches qui se sont relayées au travail et dormaient dans une caravane sur le chantier).

**Après l'occupation**

- Les participants ont atteint leur but : produire des habitations de grande qualité à un coût inférieur à celui des maisons sur le marché.
- L'association d'habitation a été dissoute.
- Le prêt de construction a été remboursé à mesure que chaque personne acquérait les titres et obtenait le prêt hypothécaire pour sa parcelle.
- Dix ans plus tard, cinq des 12 personnes ont vendu leur maison et sont déménagées; les sept autres constructeurs d'origine sont toujours là.

### Contexte institutionnel

- Le contexte institutionnel prévoit un régime de titres immobiliers qui permet de grever une propriété en garantie d'un prêt hypothécaire.
- Un large réseau de ressources techniques était disponible, même s'il n'a pas été nécessaire pour cette initiative en raison du savoir-faire du groupe.
- Le groupe était entièrement autofinancé (y compris le prêt initial au comptant) et a pu obtenir un financement privé.
- Comme l'établissement prêteur connaissait les techniques d'autoconstruction, il a été plus facile de garantir le financement du prêt de construction.

## Initiative : Zenzele Self-Build Association — Bristol, Royaume-Uni

**Date :** 1983-85

**Nombre d'unités :** 12

**Source :** NFHA (National Federation of Housing Associations). *Building Your Future: Self Build Housing for the Unemployed*, Londres, 1998.

### Sommaire

La Zenzele Self-Build Housing Association est un groupe composé principalement de jeunes chômeurs noirs. Le groupe, avec l'aide d'autres organismes, a conçu un projet afin de donner aux participants l'expérience de travail nécessaire pour décrocher un emploi. L'initiative a également profité aux participants en leur fournissant une maison dont ils pouvaient être fiers et la sécurité financière d'être propriétaires. En outre, le projet a été entrepris pour montrer aux membres les plus défavorisés de la société que la possibilité de posséder une maison peut devenir réalité. Le groupe a été créé en 1983, une parcelle de terre a été achetée et la construction sur le site a débuté au printemps 1984. Le groupe a décidé de construire un immeuble à deux étages comportant 12 unités. La disposition et la taille de chaque appartement sont assez semblables pour éviter les différends quant à leur attribution. Chaque unité contient une cuisine, une salle à manger et un salon qui sont ouverts afin de maximiser la superficie utilisable. Les autoconstructeurs au chômage travaillaient pendant la semaine et ceux qui avaient un emploi travaillaient les fins de semaine, les soirs et les jours fériés. Il a fallu un an pour réaliser le projet et, à la fin de la construction, 11 des 12 participants avaient décroché un emploi. Le projet s'est avéré être un succès. Le seul inconvénient est que les participants ont découvert en bout de ligne qu'ils avaient besoin d'une habitation plus grande. Toutefois, même ce détail peut s'avérer être une réussite puisque plusieurs des participants avaient les moyens de songer à acheter une maison plus grande.

### Organisation

- Instaurée dans la collectivité par un jeune travailleur qui s'occupait des jeunes de milieux ethniques.
- L'accent était mis sur les ménages au chômage et pauvres mais le projet n'a pas été réalisé dans le cadre d'un programme de formation.
- Constitution et enregistrement comme association d'habitation.

### Financement

- La construction était financée par la Housing Corporation.
- À l'achèvement des travaux, un prêteur privé a accordé une hypothèque à chaque participant qui couvrait le remboursement du prêt de construction.
- Le prêteur a accepté la valeur d'emprunt calculée à 65 % de la valeur marchande prévue.
- Le Département des Services sociaux (DSS) a agi à titre de caution du prêt en s'engageant

à conserver l'avantage au titre du logement à un niveau suffisant pour couvrir la part des intérêts hypothécaires des participants pendant qu'ils étaient encore au chômage.

- Il est peu probable que le groupe aurait pu réaliser l'initiative sans la participation du DSS et de la Housing Corporation.

### Conception

- Douze appartements de conception et de taille très modestes (39 mètres carrés).
- Un designer professionnel a aidé à la conception et a obtenu les permis.
- La conception est demeurée simple, il y avait peu de différences entre les appartements; les zones de vie, les chambres et la cuisine ont été conçues comme une série d'espaces interdépendants pour porter au maximum la superficie utilisable.

### Construction

- Douze appartements dans une structure unifamiliale à deux étages avec des murs de maçonnerie enduits et une toiture en pente simple.
- Un évaluateur qualité a agi à titre de directeur des travaux et le groupe a retenu les services d'un superviseur qui a donné des conseils et assuré la supervision des autoconstructeurs sur le chantier.
- Deux membres du groupe étaient semi-spécialisés, les autres avaient relativement peu de formation dans les méthodes de construction.
- Les participants employés travaillaient à temps partiel, les fins de semaine et les soirs; les chômeurs travaillaient la semaine (et avaient toujours le droit de recevoir des prestations d'assurance-chômage).
- Le projet a duré 13 mois, le budget a été respecté et le projet a été réalisé à 65 % de la valeur de l'hypothèque.

### Après l'occupation

- À l'achèvement des travaux, tous les participants sont devenus propriétaires; comme les unités étaient des appartements, une entreprise globale (p. ex., une association de copropriétaires) détient la propriété foncière libre et les occupants détiennent l'intérêt locatif à long terme.
- Zenzele a créé sa propre entreprise de gestion dans laquelle chaque occupant possède une part et paie des frais de gestion mensuels pour l'entretien commun.
- Même si l'initiative n'a pas été entreprise principalement pour renforcer les capacités, 11 des 12 participants avaient décroché un emploi à plein temps à la fin de l'initiative en autoconstruction.
- Les participants ont découvert que les unités étaient trop petites (39 mètres carrés); plusieurs ont vendu la leur et ont emménagé dans un logement de plus grande valeur sur le marché.

### Contexte institutionnel

- En vertu de la *Housing Act* de 1974, des dispositions spéciales aident les autoconstructeurs (s'ils choisissent de s'enregistrer auprès de la société d'habitation), offrant notamment des possibilités d'hypothèques à option, des formes d'allégement fiscal et les exigences officielles de la Housing Corporation pour le soutien des groupes d'autoconstructeurs.
- Les groupes d'autoconstructeurs au Royaume-Uni sont également reconnus comme des associations d'habitation en vertu de la Income and Corporations Act et ont droit à un remboursement de la taxe de vente.
- La National Federation of Housing Associations procure également un soutien technique et des manuels d'orientation.

**Initiative : Riverside Housing Association — Londres, Royaume-Uni**

**Date :** 1982-1988

**Nombre d'unités :** 18

**Source :** NFHA (National Federation of Housing Associations). Self Build: A Manual for *Self Build Housing Associations*, Londres, 1988.

### Sommaire

En 1982, la Riverside Housing Association a été créée et ses membres ont commencé à chercher un site où ils pourraient construire un projet d'autoconstruction. Après trois ans et demi de recherche, un site de 0,2 hectare (une demi-acre) dans le quartier des docks de Londres a été acheté pour le groupe avec l'aide de l'association. Pendant ce temps, le groupe était passé à seulement huit membres sur les 23 d'origine. Cependant, après l'acquisition du site, il a été facile de recruter de nouveaux membres. Un architecte avait déjà préparé les plans d'aménagement parce qu'ils étaient nécessaires pour acheter le terrain. Le groupe comportait maintenant 18 membres et le projet d'autoconstruction devait comprendre 18 maisons désignées. Les membres provenaient de milieux différents, leurs revenus variaient et bon nombre n'étaient pas spécialisés en construction. Un nombre considérable d'entre eux possédaient cependant une formation dans un métier de la construction et le groupe a décidé de travailler sans consultant pour économiser. Les maisons étaient faites en briques et en blocs avec un vide isolant. Chaque maison a été conçue différemment, ce qui a entraîné des problèmes imprévus, d'où des tensions accrues, des disputes et un retard dans la construction. Il a fallu plus de deux ans pour terminer les travaux, soit deux fois plus de temps que prévu. Les résidents sont satisfaits du produit final et le projet s'est avéré être un bon investissement puisque la valeur des propriétés des quartiers des docks de Londres a augmenté en flèche pendant la construction. Malgré le stress et la dynamique de groupe souvent difficiles, le projet a été une réussite et les participants ont maintenant une maison dont ils peuvent être fiers.

### Organisation

- Projet lancé par une personne de la collectivité qui a recruté 22 membres, la plupart étant des semi-professionnels ou des travailleurs semi-spécialisés, mais pas nécessairement en construction
- Les services d'un architecte ont été retenus pour préparer les dessins préliminaires afin de recruter de nouveaux membres.
- Constitution et enregistrement comme association d'habitation.
- La plupart du travail a été fait par des hommes même si une mère célibataire a beaucoup participé.
- Les femmes ont joué un rôle de meneur dans l'organisation et l'administration, notamment pour lancer le projet.

### Financement

- Chaque membre était tenu de verser un prêt au comptant à l'association comme dépôt sur le terrain et pour payer les frais organisationnels.
- Les membres ont également versé 35 £ par mois de plus comme crédit-logement pour payer les frais administratifs et autres.
- Le gouvernement (la Housing Corporation) a consenti un prêt pour l'achat du terrain et a garanti un prêt de construction par l'entremise d'un prêteur privé.
- Outre le prêt et la garantie, des fonds n'ont pas été fournis par le gouvernement.
- Le coût total par habitation était d'environ 50 000 £ (100 000 $) en 1988.

### Conception

- Les dessins préliminaires étaient nécessaires pour garantir le terrain. (Le propriétaire public désirait assurer la compatibilité de l'aménagement proposé [illegible]elopmen[illegible])

- Le site était situé dans un secteur à préserver, ce qui a imposé des directives de conception spéciales.

- La conception propre à chaque habitation s'est ajoutée à la complexité et a causé des retards (y compris des changements pendant la construction).

### Construction

- Dix-huit habitations conçues individuellement ont été construites : huit maisons unifamiliales, neuf maisons en rangée en grappe et une maisonnette au-dessus d'un garage.

- Des murs de briques et de blocs, à vide isolant, et une couverture en tuiles ont été utilisés.

- La construction devait durer un an mais s'est prolongée sur deux ans.

- Les membres du groupe étaient des professionnels ou des travailleurs semi-spécialisés, même s'ils ne possédaient pas tous des compétences en construction. (Le groupe comprenait un électricien, un plombier, six briqueteurs, deux charpentiers, un architecte et deux constructeurs généraux.)

- Se fiant au savoir-faire du groupe, les membres ont commencé les travaux sans consultant en aménagement mais, pour accélérer la construction, ils ont retenu les services d'un membre du groupe comme directeur des travaux.

- Il a fallu raffermir les règles pour que les membres fassent leurs 20 heures de travail par semaine minimales, comme il était précisé dans chaque entente.

- L'avantage découlant du savoir-faire interne pour réduire les coûts a été annulé par une période de construction anormalement longue.

### Après l'occupation

- Les participants ont occupé les maisons à titre de propriétaires individuels.

- Grâce à un boom du marché immobilier, la valeur des maisons a augmenté en flèche lorsqu'elles ont été terminées (le marché a par la suite régressé).

### Contexte institutionnel

- Le soutien d'un organisme d'habitation gouvernemental (prêt pour l'acquisition de terrains et garantie du prêt de construction) a permis au groupe de garantir un financement privé.

## Initiative : 367 E 10th Street Homesteaders Association — New York, New York, États-Unis

**Date :** De 1982 à 1988

**Nombre d'unités :** 14

**Sources :** U.S. Department of Housing and Urban Development (Office of Affordable Housing Programs). *Sweat Equity and the Home Program*, Washington, U.S. Dept. of HUD, 1993.

*New York Times*, 20 mai 1994.

### Sommaire

- Ce projet a débuté en 1983 alors qu'un homme, Cesar Acevedo, non content de voir sa famille vivre à l'étroit, a décidé de créer une coopérative d'habitation. M. Avecedo a formé un groupe de familles à faible revenu et a commencé à planifier l'initiative. Avec l'aide de l'Urban Homesteading Program de New York, organisme qui donne des immeubles de la ville à des familles à

faible revenu désirant les rénover, le groupe a commencé à chercher un immeuble. Le vieil immeuble abandonné de East 10th, qui avait été rejeté par d'autres promoteurs en raison de la petite taille de la structure et de sa détérioration, a été donné au groupe de familles. Il s'agissait d'un immeuble de six étages sans escalier, couvert de déchets et de moisissure, aux murs et aux poutres de plancher pourris. Les ingénieurs de la ville en recommandaient la démolition mais, avec l'aide de son architecte, le groupe a réussi à convaincre la ville d'agir autrement. Le groupe, qui portait alors le nom de 367 E 10th Street Homesteaders Association, a commencé les travaux en 1987 et a continué à travailler 12 heures chaque fin de semaine pendant les cinq années suivantes. Une fois les travaux terminés, l'ancien immeuble délabré avait été converti en 14 unités résidentielles dont la taille allait de une à trois chambres à coucher. La plupart des frais d'aménagement ont été absorbés par plusieurs fonds et organismes et les participants paient maintenant des frais d'entretien mensuels qui englobent les taxes, le chauffage et l'hypothèque. Même si plusieurs changements sont survenus parmi les membres du groupe pendant le processus, ceux qui ont finalement emménagé dans l'immeuble rénové sont très satisfaits de leur nouvelle habitation.

### Organisation

- L'objectif était de fournir une habitation permanente et abordable à des familles à faible revenu.
- L'objectif secondaire était d'améliorer le quartier en utilisant de façon productive un immeuble abandonné.
- Des familles de la collectivité, avec l'aide de représentants municipaux, ont créé des associations d'habitation mutuelles afin d'être propriétaires des immeubles remis en état et de les exploiter.
- Le leadership et l'inspiration de ce projet ont été assurés par une personne qui connaissait le programme de la ville mais qui vivait dans un logement trop petit.
- Selon l'Urban Homesteading Program, une mise de fonds en travail minimale est exigée entre autres conditions.

### Financement

- Les frais de la remise en état s'élevant au total à 1,52 millions de dollars ont été assurés par des subventions et des prêts du Low Income Housing Trust Fund de l'État et de la ville de New York.
- La mise de fonds en travail des participants a été évaluée à 98 000 $, à quoi s'ajoutent des fonds amassés au montant de 70 000 $ (= 168 000 $).
- Le prêt de construction de 232 644 $ a été converti en hypothèque à long terme de 20 ans remboursable par le groupe.
- Une petite subvention (6 600 $) a été versée par la Consolidated Edison Company pour compenser le coût des fenêtres éconergiques et des arbres dans la rue.

### Conception

- La propriété était un immeuble existant de 14 unités à six étages et sans ascenseur.
- L'immeuble était dans un très mauvais état, les murs s'écroulaient et les poutres de plancher étaient pourries.
- Un architecte/rénovateur professionnel a conçu un programme de remise en état pour que l'immeuble respecte les normes établies.
- La remise en état a nécessité beaucoup de main-d'œuvre et n'aurait pas pu être réalisée avec des travailleurs de la construction rémunérés.

### Construction

- Quatorze appartements de 51 m2 (550 pi2) (une chambre à coucher) à 120 m2 (1 300 pi2) (trois chambres à coucher) ont été construits.
- Des épreuves techniques ont fait ressortir de graves problèmes structuraux et la démolition était recommandée.
- Un spécialise en remise en état a donné des conseils techniques et en conception.
- Dans la remise en état d'un homesteading urbain typique de ce genre, les participants collaborent au nettoyage du site, font la menuiserie et la plupart de la peinture; ceux possédant de meilleures compétences en construction et la capacité d'apprendre rapidement s'acquittent d'une activité plus poussée, comme le revêtement en plaques de plâtre, le masquage et la plâtrage.
- La remise en état a été rentable uniquement grâce à la mise de fonds en travail considérable.

### Après l'occupation

- Les coûts d'habitation mensuels (1994) étaient de 300 $ à 600 $ et comprenaient le chauffage, les taxes et l'hypothèque.
- La plupart des occupants sont demeurés des personnes à faible revenu mais ont un emploi.
- Les résidents gèrent eux-mêmes la propriété à titre de coopérative.
- En 1994, 50 immeubles où vivaient près de 400 familles avaient été remis en état au moyen d'initiatives de homesteading urbain de ce genre.
- Ce programme a eu une incidence considérable en offrant des logements abordables et en réprimant la décrépitude urbaine et du quartier.

### Contexte institutionnel

- La méthode du homesteading urbain est facile à New York étant donné le grand nombre de propriétés abandonnées dans la ville.
- Le Service d'aménagement et de conservation des logements de la ville de New York a misé sur les programmes de homesteading urbain financés par le Département du Logement et du Développement urbain (HUD) des États-Unis promulgués au début des années 70 pour remettre en état des propriétés abandonnées dans la ville.
- Les prêts de la ville et de l'État englobent le coût de la remise en état en plus de la mise de fonds en travail; des restrictions quant à la revente allant jusqu'à 15 ou 30 ans assurent l'abordabilité à long terme. Si les directives sont respectées, les prêts sont annulés.
- La ville transfère la propriété aux groupes à faible revenu en échange de leur aide (mise de fonds en travail) à la remise en état et à l'entretien des immeubles et signe une entente afin de maintenir les coûts abordables à long terme.
- Le même processus est repris dans New York et dans d'autres villes.

**Initiative : Projet d'autoconstruction communautaire Drumchapel — Glasgow, Écosse**

**Date :** 1985

**Nombre d'unités :** Non précisé

**Source :** Turok, Ivan. «Tackling Poverty through Housing Investment: An Evaluation of a Community Self-Build Project in Glasgow», *Housing Studies*, vol. 8, nº 1, 1998, p. 47-59.

## Sommaire

Drumchapel est un important projet de logements densément peuplés des années 50 situé dans la banlieue de Glasgow. Avec les années, plusieurs problèmes sociaux et physiques se sont développés dans la collectivité et ont poussé près de la moitié des résidents à évacuer les lieux entre 1971 et 1989. Les logements inoccupés ont été laissés en mauvais état et se sont délabrés davantage dû à la négligence. Les habitants qui sont restés dans le secteur étaient principalement des familles à faible revenu et la collectivité a été frappée par des niveaux de criminalité et de chômage élevés. En 1985, un programme a été lancé pour rajeunir le quartier et aider de jeunes chômeurs non motivés à acquérir des compétences, une formation et de l'expérience dans les domaines de la construction. Quinze jeunes chômeurs résidents de Drumchapel ont été recrutés pour participer au programme. Le groupe, dont la moyenne d'âge était de 20 ans, a assisté à des séances de formation et suivi des cours de construction dans un collège local pendant trois mois. Un immeuble d'appartements délabrés a ensuite été choisi et le groupe a commencé à le rénover. Outre le travail de construction rémunéré, les membres du groupe participaient à des activités extérieures et se portaient bénévoles dans la collectivité pour acquérir des aptitudes en relations interpersonnelles et en travail d'équipe. Le programme, d'une durée d'un an et demi, était financé par des subventions et la commandite d'organismes de bienfaisance. Une fois les travaux de rénovation terminés, les participants avaient la possibilité d'emménager dans le nouveau projet fini. Le résultat physique du programme a été une réussite grâce à la rénovation de l'immeuble. Toutefois, les aspects sociaux et le perfectionnement des participants n'ont pas été aussi positifs. Seulement six des quinze participants ont emménagé dans l'immeuble rénové et seulement deux y étaient encore après trois mois. Plusieurs participants sont partis ou ont été priés de partir pendant la période de construction et ont dû être remplacés par d'autres demandeurs. Après les travaux, un seul participant avait décroché un emploi mais la plupart des autres étaient revenus à leur mode de vie antérieur. Même s'il n'a pas été un succès dans de nombreux domaines, le programme s'est avéré être une source inestimable d'information pour les organismes qui songent à créer une initiative semblable.

## Organisation

- Lancé par un organisme de développement économique et de remodelage urbain, Drumchapel Opportunities.
- Il faisait partie d'un important projet de logements publics dans la banlieue de Glasgow.
- L'accent a été mis sur la remise en état d'un immeuble d'appartements délabré.
- Le principal objectif était d'augmenter l'employabilité et l'autonomie des jeunes dans un secteur où la pauvreté et le chômage sont élevés.

## Financement

- Propriété existante que possédait déjà le pouvoir local (une partie du portefeuille de logements publics).
- Coûts liés au coût direct de la remise en état ainsi que des dépenses considérables pour l'aspect éducation et formation de l'initiative.

- Le secteur public a versé la majorité du financement; sur le coût total de 294 000 £, 66 % ont été versés sous forme de subvention du conseil local et 23 % provenaient du Fonds social européen. Des fondations de bienfaisance et le programme urbain ont couvert le reste.

- Aucune dette hypothécaire : tous les coûts ont été payés grâce aux subventions.

### Conception

- Propriétés existantes : deux immeubles adjacents comprenant en tout 12 appartements (seulement trois étaient occupés).

- L'état extérieur des propriétés choisies était relativement bon mais l'intérieur laissait à désirer en raison du dépérissement et du vandalisme.

- La rénovation a été conçue par un architecte; l'entrepreneur qui supervisait les travaux a poussé les choses afin qu'une conception relativement standard entre les unités soit adoptée pour garantir que les coûts correspondent aux contraintes de temps.

- Un réaménagement intérieur important a été réalisé, notamment des cloisons de mur ont été déplacées, des cuisines ont été agrandies et ont été ouvertes sur des salons, des fenêtres ont été remplacées, de nouveaux systèmes de chauffage et de nouvelles douches ont été installés et l'isolation a été améliorée.

- Pendant la phase de planification (six mois), les participants ont suivi une formation, notamment deux mois dans un collège communautaire.

### Construction

- L'entrepreneur en construction a été nommé pour superviser les travaux et agir à titre d'entrepreneur général pour les corps de métiers spécialisés.

- Des gens de métiers spécialisés ont fait les travaux techniques pour lesquels les participants en formation ne possédaient pas les compétences requises (électricité et plomberie).

- La rénovation a été réalisée sur une période de neuf mois (en raison de la durée des allocations de formation).

- Les immeubles ont été convertis en 15 appartements pour des célibataires et des couples.

- La qualité est meilleure que celle des propriétés adjacentes, tout spécialement l'isolation.

- Le coût total n'a pas été inférieur à ce qu'on aurait payé avec une main-d'œuvre spécialisée rémunérée, principalement en raison des coûts élevés de la formation, des allocations de subsistance et de la supervision.

### Après l'occupation

- Les unités ont continué à faire partie du portefeuille du conseil local mais les rénovateurs en formation avaient la possibilité d'occuper une unité à titre de locataires.

- Six des quinze participants en formation qui ont complété le processus ont emménagé dans les unités qu'ils avaient construites; les autres sont demeurés au domicile de leurs parents ou ont choisi de ne pas emménager dans les maisons parce qu'ils n'aimaient pas le secteur.

- Un seul participant a décroché un emploi en construction. (Comme la formation n'était pas suffisante pour obtenir la certification, elle n'a pas pleinement permis aux participants d'accéder à un emploi dans ce domaine.)

### Contexte institutionnel

- Soutien institutionnel important au moyen de divers programmes de financement gouvernementaux.

**Initiative : Homesteading urbain — Portland, Oregon, États-Unis**

**Date :** De 1979 à aujourd'hui

**Nombre d'unités :** 185

**Source :** U.S. Department of Housing and Urban Development (Office of Affordable Housing Programs). *Homeownership and Affordable Housing: The Opportunities*, Washington, U.S. Dept. of HUD, 1991.

### Sommaire

L'Urban Homesteading Program a débuté à Portland, en Oregon, en 1979, sous la direction de la Portland Development Commission. Le nouveau programme a été lancé afin de revitaliser les quartiers et de créer des possibilités de logement abordable pour les familles qui autrement avaient des difficultés à acheter une maison. Le programme permet de repérer les maisons négligées qui ont été abandonnées et qui sont délabrées. Les rénovations nécessaires sont évaluées et les demandeurs admissibles sont invités à voir la maison et à participer à une loterie pour l'acheter. Une fois la sélection terminée, un prêt est établi et le demandeur embauche un entrepreneur qui fait les rénovations. La remise en état doit être terminée dans les 60 jours. Toutefois, plusieurs occupants d'un homesteading aident à la peinture et au nettoyage afin que le projet soit terminé en temps et que les coûts soient réduits. Avant que leur nom ne soit pris en compte pour une maison, ces personnes doivent suivre des cours et un counselling sur l'initiative et les aspects de la propriété résidentielle. Ils sont tenus de vivre dans leur nouvelle maison pendant cinq ans et de respecter les conditions de propriété établies par l'Urban Homesteading Program avant d'acquérir les titres de propriété. Une fois la période de cinq ans écoulée, la plupart des résidents demeurent dans leur maison et deviennent un élément vital de la collectivité. Depuis le lancement du programme, 185 propriétés ont été rénovées. La plupart des nouveaux propriétaires-occupants sont dans la trentaine et un nombre considérable est composé de familles minoritaires et de femmes chefs de famille.

### Organisation

- Initiative en autoconstruction (remise en état) urbaine qui comprend l'acquisition par chaque participant.
- Programme officiel offert par un organisme de la ville (Portland Development Corporation, PDC).
- L'accent est mis sur la revitalisation du quartier et sur la création de possibilités de logement abordable.

### Financement

- Propriétés saisies existantes acquises par la Federal Housing Authority ou les Veterans Affairs.
- Le prix maximal du coût d'acquisition est établi par le Département du Logement et du Développement urbain des États-Unis (25 000 $ pour une maison unifamiliale, 33 000 $ pour un duplex).
- Le coût d'acquisition est payé par le HUD en vertu de l'Urban Homesteading Program.
- Chaque occupant d'un homestead doit verser une mise de fonds de 500 $ qui couvre les taxes de la première année et les intérêts sur le prêt à la rénovation.
- Chaque occupant d'un homestead doit avoir droit à un prêt hypothécaire (qui englobe les coûts de remise en état, jusqu'à concurrence de 27 000 $).
- La PDC prend les dispositions et prépare le prêt à la rénovation; la PDC a déjà profité de prêts du HUD à des taux inférieurs au marché mais, de plus en plus, elle cherche des prêteurs privés.

### Conception

- Remise en état de propriétés existantes, principalement des maisons unifamiliales mais également quelques duplex.
- Les propriétés remises en état respectent les exigences du code du bâtiment et les normes sur l'occupation; la plupart ont été vacantes pendant un certain temps et ont souvent été vandalisées.
- Comme la remise en état d'un immeuble doit respecter le budget, les propriétés extrêmement délabrées ne sont pas sélectionnées.
- Les représentants municipaux du programme inspectent la propriété pour préciser et établir les coûts de rénovation.

### Construction

- Chaque participant doit être en mesure de remettre en état la propriété par une mise de fonds en travail ou en finançant les rénovations.
- Environ 10 % des participants versent une certaine forme de mise de fonds en travail.
- Comme la remise en état doit être terminée dans les 60 jours, les participants qui ont un emploi n'ont pas la possibilité de porter au maximum leur mise de fonds en travail.
- La ville a conclu une entente avec le district scolaire afin d'avoir recours à des étudiants pour les travaux intensifs que requièrent les propriétés et qui dépassent le montant du prêt accordé pour la remise en état. Dans ces cas, la remise en état est répartie sur une période de neuf mois et les participants défraient uniquement les coûts des matériaux.

### Après l'occupation

- À l'achèvement de la remise en état, les propriétés sont cédées, à condition que les participants les occupent pendant cinq ans.
- Des conditions sont liées à l'entretien des propriétés et au paiement de l'hypothèque; après cinq années d'observation, le participant devient le propriétaire absolu.
- De grandes proportions de participants font partie des minorités et sont des femmes chefs de famille.
- Le revenu moyen des participants est bien inférieur au plafond du programme, soit 80 % du revenu médian.

### Contexte institutionnel

- Une multitude de programmes de financement gouvernementaux ont permis la réalisation de l'initiative, car ils couvrent le coût d'acquisition et les frais administratifs liés au programme : la sélection des propriétés à acquérir, les inspections et la surveillance de la remise en état.
- La disponibilité de propriétés saisies à prix modique (admissible) est un préalable.

## Initiative : Sandy Merriman House — Victoria (Colombie-Britannique) Canada

**Date :** 1994

**Nombre d'unités :** 1

**Source :** SCHL (Société canadienne d'hypothèques et de logement). *Inventaire des initiatives et des programmes touchant les sans-abri*, Ottawa, SCHL, 1995.

### Sommaire

En 1994, le service de planification sociale de la ville de Victoria a reconnu qu'il devait établir une maison d'hébergement pour les femmes et, avec la Greater Victoria Women's Shelter Society (GVWSS), a organisé le nouveau projet. Le manque de fonds a porté le service à adapter de

façon créative une initiative en autoconstruction pour aider les femmes sans-abri de Victoria, ce qui a entraîné l'achat et la rénovation d'une maison du patrimoine. Cette maison, maintenant appelée la Sandy Merriman House, devait être exploitée comme maison d'hébergement d'urgence pour les femmes sans-abri et constituait la première étape d'un programme continu de construction d'habitations de soutien sans but lucratif à long terme à faible revenu pour les femmes. Onze femmes prestataires d'aide sociale ont été choisies, ont participé à l'initiative et devaient suivre une session de formation en classe de quatre mois où elles étaient initiées aux compétences en construction. Après la session, les 11 femmes ont été embauchées sur le chantier de construction de la nouvelle maison d'hébergement d'urgence pendant un programme de formation en milieu de travail de six mois. Elles ont travaillé avec une équipe de travailleurs de la construction d'expérience où elles ont reçu une formation pratique et se sont familiarisées avec le chantier de construction. Le counselling et le perfectionnement étaient une partie continue du processus de formation. Tout le projet de formation a été terminé en un an et la plupart des participantes n'ont fait que des commentaires positifs sur leur expérience. La maison d'hébergement a été construite avec succès et les participantes ont obtenu une formation et une expérience inestimable dans les métiers de la construction et en dynamique de la vie. Deux participantes ont suivi les programmes d'apprenti et deux autres ont obtenu un emploi à la maison d'hébergement. Pour le reste des femmes, les perspectives d'emploi dans les métiers de la construction demeurent faibles dans ce milieu dominé par les hommes. Cependant, elles ont déclaré que le programme avait amélioré leur confiance et leur estime de soi et elles pensaient avoir un avenir meilleur et mieux orienté.

### Organisation

- Lancée en 1994 sous la direction du service de planification sociale de la ville de Victoria, une maison d'hébergement pour les femmes a été déterminée comme une lacune dans les services sociaux de la ville.

- Lancée en 1994 sous la direction du service de planification sociale de la ville de Victoria, une maison d'hébergement pour les femmes a été déterminée comme une lacune dans les services sociaux de la ville.

- Même si l'aménagement d'une maison d'hébergement pour les femmes était le principal objectif, le manque de fonds pour l'aménagement a suscité une réaction créative à la méthode de l'autoconstruction, car cette méthode pouvait être financée à même des fonds à la formation et à l'éducation.

- L'initiative comprenait la construction d'une propriété comme maison d'hébergement, l'éducation et le perfectionnement des compétences personnelles.

- Le public cible était les femmes sans-abri à risque (11 ont participé à la construction).

- Le counselling, la formation et l'éducation ont été des éléments clés offerts aux clientes qui, autrement, auraient eu des difficultés à avoir accès à des programmes de formation ordinaires.

### Financement

- La propriété, une maison du patrimoine existante, a été offerte en échange d'un bail de 60 ans au coût de 1 $.

- Le coût en capital total des rénovations est de 1,5 million de dollars.

- Le coût en capital de la construction et les coûts de la formation ont été couverts par des fonds provenant de plusieurs ministères provinciaux.

- Les coûts d'exploitation courants, notamment les services de soutien, doivent être financés annuellement par le ministère provincial des Services sociaux.

### Conception

- Une grande maison existante à trois étages a été rénovée et transformée en maison

d'hébergement d'urgence comprenant en tout 15 lits dans des chambres individuelles, doubles et quadruples, de même qu'un bureau et un espace administratif, une cuisine et une zone d'accueil.

- Une installation à long terme était prévue au départ mais n'a pas été réalisée par manque de fonds.

- Les services d'un architecte professionnel ont été retenus pour la préparation des dessins avec les membres de la société et les participantes en formation qui s'occupaient du processus de conception.

### Construction

- Les services d'un directeur des travaux ont été retenus pour la supervision de la construction.

- Les services de gens de métiers spécialisés ont été retenus pour les travaux techniques, notamment la plomberie et l'électricité; ces personnes ont également agi comme mentors pour les participantes en formation.

- Les participantes en formation ont fait des travaux généraux et des tâches diverses.

- La construction et les rénovations ont duré un an et se sont terminées à la fin de 1995.

### Après l'occupation

- La maison a été aménagée comme maison d'hébergement d'urgence et non comme logement permanent.

- Deux des participantes ont suivi un programme d'apprenti dans les métiers de la construction, deux autres ont décroché un emploi dans la maison d'hébergement.

### Contexte institutionnel

- Le projet n'aurait pas pu être réalisé sans le soutien des représentants de l'administration locale et de divers ministères provinciaux, notamment les services sociaux, l'emploi et l'investissement.

- Des fonds n'étaient pas disponibles pour la maison d'hébergement; l'utilisation créative d'autres fonds a mené à une méthode d'autoconstruction.

## Initiative : Autoconstruction collective — Australie méridionale

**Date :** 1995

**Nombre d'unités :** Non précisé

**Source :** SACHA (South Australia Community Housing Authority). *Annual Report*, Melbourne, SACHA, 1996.

Australia Department of Human Services. *Group Self Build Handbook*, Melbourne, Dept. of Human Services, Office of Housing, 1996.

### Sommaire

La South Australian Community Housing Authority apporte un soutien et les ressources nécessaires à l'innovation dans le domaine du logement communautaire et, en 1995, elle a lancé une initiative d'autoconstruction collective. L'association a fourni le cadre du nouveau programme qui devait aider des groupes de 10 à 15 autoconstructeurs à organiser, entreprendre et achever la construction de leur maison. Chaque groupe d'autoconstructeurs était composé de personnes n'ayant pas suffisamment de fonds pour faire un dépôt sur la maison mais qui étaient prêts à faire une mise de fonds en travail afin d'acheter une maison. On a veillé à ce que les participants de chaque groupe possèdent des niveaux de compétence, une expérience et des antécédents variés. Un superviseur de la construction chevronné a été assigné au groupe afin d'orienter le projet et d'aider les autoconstructeurs. Avant la construction, le groupe a tenu plusieurs réunions pour discuter de la conception, de l'organisation et de tous les autres aspects de l'initiative. Après le début

de la construction, les membres étaient tenus de travailler au moins 20 heures par semaine sur le chantier. Ils n'étaient pas autorisés à faire du surtemps sur leur maison sans le consentement du superviseur et personne ne pouvait emménager dans une maison avant que toutes les maisons ne soient terminées. Une fois la construction terminée, les autoconstructeurs pouvaient emménager dans leur maison après avoir fourni la preuve qu'ils avaient obtenu un prêt hypothécaire approuvé et que leur maison était assurée et approuvée par le conseiller en construction. Le projet a fait l'objet d'examens positifs et semble être une réussite financière, sociale ou physique.

### Organisation

- Le processus était coordonné par une association d'habitation communautaire, la South Australia Community Housing Authority (SACHA).
- Des personnes font une demande auprès de l'association ou du ministère et sont constituées en groupes d'autoconstructeurs composés de 10 à 15 participants.
- Les participants sont tenus de faire au moins 20 heures de travail par semaine sur le chantier et d'assister aux réunions hebdomadaires du groupe pour planifier et organiser les travaux; la période de construction s'étend sur 10 à 12 mois.
- Des pénalités sont imposées pour l'absence aux réunions ou sur le chantier pendant les heures désignées.
- Les participants concluent deux accords, l'un avec l'association d'habitation, l'autre avec le groupe d'autoconstructeurs, dans lequel leurs obligations et responsabilités sont précisées.

### Financement

- Les personnes ne sont pas tenues d'avoir droit à un prêt; selon les circonstances propres à chaque ménage, les participants peuvent demander un prêt ou faire partie de la coopérative d'habitation à l'achèvement de la construction, c.-à-d. que le fait d'avoir droit à une maison n'est pas un préalable pour participer au programme.
- Aucune mise de fonds et aucun dépôt n'était exigé puisque la mise de fonds en travail est reconnue comme mise de fonds; sinon, la valeur de la mise de fonds en travail est émise comme des parts d'investissement en actions dans la coopérative.
- L'achat du terrain et le préfinancement (prêt de construction) sont assurés par la SACHA.
- Le terrain est au nom de la coopérative et cédé aux particuliers qui peuvent obtenir une hypothèque.
- Le groupe fait des achats en gros pour réduire le coût des matériaux.

### Conception

- Une petite variété dans la conception de maisons standard est offerte.
- Un projet typique comprenait des maisons unifamiliales avec un abri d'auto sous le toit, une clôture autour de la propriété, une voie d'accès et des sentiers pavés.

### Construction

- Ossature en bois conventionnelle avec recouvrement mural extérieur en briques.
- Comme les tâches des autoconstructeurs sont établies par le conseiller en construction, ils ne travaillent pas à leur propre habitation, à moins d'y être affectés par le conseiller.
- Les autoconstructeurs s'occupent dans la plus grande mesure qui soit des domaines pour lesquels ils possèdent le savoir-faire nécessaire.
- Les autoconstructeurs ne peuvent entreprendre des travaux pour lesquels ils ne possèdent pas les compétences ou les certificats nécessaires (p. ex., plomberie et électricité); ces travaux sont passés en sous-traitance, au besoin.

- Tous les travaux doivent respecter les codes et les normes de construction.

- On tente de terminer la construction dans le délai le plus court qui soit, normalement de 10 à 12 mois.

### Après l'occupation

- Les autoconstructeurs ne peuvent occuper leur maison tant que toutes les maisons du projet ne sont pas terminées.

- Les participants peuvent prendre une hypothèque pour acheter la propriété ou former une coopérative d'habitation (c.-à-d. aucune obligation de contracter un prêt).

### Contexte institutionnel

- Aucun financement gouvernemental n'est inclus, sauf les frais généraux d'administration du programme.

- Si les participants décident de former une coopérative d'habitation, il y a des frais administratifs courants (formation, information, suivi du rendement, etc.).

- Il existe un contexte de soutien solide comportant des manuels techniques et des consultants d'expérience en autoconstruction.

- Le terrain peut être hypothéqué et servir de garantie pour le prêt.

## Initiative : Habitations autoconstruites en terrasse — Vallingby, Suède

**Date :** Années 90

**Nombre d'unités :** 16

**Source :** Hanström, Maj-Britt, Rolf Johansson et Sten Leijonhufvud. *Grimsta: Evaluation of a Self-Built Rental Row Housing*, Stockholm, Royal Technical University, 1995.

### Sommaire

À Vallingby, ville planifiée dans les années 50 et située dans la banlieue de Stockholm, la demande de logements et de logements à loyer modique était grande. En réaction aux demandes de la collectivité, une entreprise en habitation, la Svenska Bostader (SB), a entrepris un projet d'autoconstruction d'appartements locatifs. Seize familles, la plupart des couples âgés entre 25 et 50 ans qui louaient un appartement dans le secteur, ont été sélectionnées et ont participé au projet d'autoconstruction. Comme les plans avaient été conçus avant la sélection des familles, aucun principe de conception spécial n'a été utilisé pour tenir compte des besoins des autoconstructeurs. Malgré tout, les membres du groupe ont modifié quelque peu la conception initiale pendant le processus de construction afin d'adapter les maisons à leurs besoins. Le chef du projet a supervisé la construction et les services d'un entrepreneur ont été retenus pour les détails techniques et la livraison des matériaux. Le groupe a travaillé les soirs, les fins de semaine et les jours fériés afin de bâtir les 16 maisons en rangée à deux étages et les garages. Le groupe d'autoconstructeurs a loué l'immeuble de la Svenska Bostader à titre de coopérative et chaque membre a ensuite loué une unité. Parce que l'autoconstruction locative est un projet inhabituel en Suède, pays dont les traditions en autoconstruction en vue d'acquérir les titres

de propriété des unités sont fortes, il a fallu établir de nouvelles dispositions financières et juridiques. Ce projet d'autoconstruction est jugé être une réussite parce que, malgré des problèmes financiers minimes, les travaux de construction ont été réalisés en temps et les participants sont satisfaits des résultats.

### Organisation

- Initiative lancée par une entreprise d'habitation, la Svenska Bostader, sur la proposition des résidents des quartiers existants.
- Le principal objectif était de répondre à la demande de la collectivité et de donner un toit aux personnes qui cherchaient un logement à loyer modique.
- L'autoconstruction a permis de réduire le coût et le loyer.
- Les participants étaient des couples qui vivaient déjà dans des unités locatives de la SB dans le secteur; ils ont répondu à un article dans le journal de quartier et aux annonces affichées dans les immeubles existants. Bon nombre d'entre eux ont refusé l'offre parce qu'ils désiraient construire eux-mêmes leur maison afin d'en être propriétaires.
- Seize ménages ont été sélectionnés, la plupart étant des membres d'une même famille, dont l'âge variait de 25 à 50 ans.

### Financement

- La SB est propriétaire et gestionnaire de Grimsta (1 600 unités) et a utilisé ses propres mécanismes financiers et réserves de capitaux.
- Chaque ménage résident a reçu 75 000 SK (15 000 $ CAN), non imposables, en échange de sa mise de fonds en travail; les résidents ont utilisé ce montant pour améliorer la construction et le reste pour avoir un loyer gratuit, allant d'un mois à un an.
- La SB est propriétaire des immeubles; les résidents ont formé une coopérative qui s'occupe de l'entretien afin de réduire les coûts pour les locataires qui en sont membres.

### Conception

- Les bâtiments sont bien situés; ils donnent accès à des routes ainsi qu'à la principale voie piétonnière.
- Les immeubles respectent les codes du bâtiment et les normes en vigueur et ont été inspectés de la manière habituelle.
- Les maisons en rangée à deux étages autoconstruites (105 m2) était plus grandes que les appartements existants dans Grimsta, typiquement construits dans des immeubles à quatre étages.
- Les plans des unités étaient déjà conçus mais les autoconstructeurs ont apporté quelques modifications à la conception de toutes les unités (construction d'un grenier en vue d'un agrandissement éventuel), personnalisation de chaque unité (choix du nombre de pièces, de l'emplacement des murs et des portes) et ont choisi des améliorations (plancher de bois, foyer, meilleurs appareils électroménagers).

### Construction

- Deux immeubles de huit appartements à deux étages ont été construits; deux autres immeubles ont été construits pour les garages et l'entreposage.
- Le chef du projet a supervisé la construction et a donné des renseignements aux autoconstructeurs; un gros classeur était remis et contenait les plans, les détails de la construction et des instructions.
- Les services d'un entrepreneur ont été retenus pour la construction de l'habitation adjacente destinée aux personnes âgées et pour réaliser les aspects techniques des unités autoconstruites (excavation, fondation, toiture, pare-vapeur, plomberie, électricité, etc.).

- L'entrepreneur était également chargé de livrer les matériaux selon le calendrier établi.

- Toutes les unités, sauf une, ont été achevées à temps (la dernière a été terminée deux semaines plus tard). Les autoconstructeurs travaillaient les soirs, les fins de semaine et les jours fériés; ils n'avaient pas d'aide technique pendant ce temps et s'entraidaient.

### Après l'occupation

- La coopérative semble bien fonctionner; les locataires forment un groupe cohérent grâce à leur expérience en autoconstruction.

- Certains problèmes financiers subsistent. Après la période de garantie, la responsabilité des coûts de réparation n'a pas été répartie entre le propriétaire, le constructeur et le locataire; un fonds d'entretien a été créé pour la coopérative et pour chaque unité mais il n'y a pas de mécanisme prévu pour les coûts extraordinaires de réparation des immobilisations.

- La coopérative s'occupe des unités vacantes pendant six mois; l'une d'elles est vacante.

- Certains problèmes d'intégration sont survenus avec le quartier existant, les personnes âgées se plaignant parfois des enfants.

### Contexte institutionnel

- Vallingby était une nouvelle ville planifiée dans les années 50, située près de Stockholm.

- Cette initiative en autoconstruction est unique en son genre parce qu'elle a permis de produire des logements locatifs et qu'elle était coordonnée par une entreprise de logement locatif; c'était la première expérience en autoconstruction pour la SB.

- À Stockholm, le SMAA (service des petites maisons) favorise l'autoconstruction depuis 1926, pour la plupart, des maisons unifamiliales, certaines maisons en rangée (après 1930) et cinq immeubles d'habitation communautaire à la fin des années 80.

- Comme la SB est un constructeur professionnel, elle n'a pas eu besoin de consulter le SMAA.

- La plupart des unités autoconstruites sont destinées à l'accession à la propriété et les banques commencent à les financer.

- L'autoconstruction locative est inhabituelle et il a fallu établir des dispositions juridiques et financières nouvelles; la SB est prête à appuyer les unités locatives en autoconstruction à l'avenir.

- Voici des suggestions pour améliorer le processus d'autoconstruction : employer des plans de coupe pour illustrer la construction; faire des plans avec l'ameublement pour illustrer l'échelle; donner des instructions sur vidéo; une unité modèle construite par des professionnels et observée par les autoconstructeurs; et des visites sur les chantiers de construction.

# CONCLUSION

Dans un projet d'habitation à but lucratif, l'habitation est surtout un produit ayant une valeur calculable sur le marché, mais, selon le concept et l'expérience de l'autoconstruction, l'accent est mis sur la maison comme lieu de vie. De toute évidence, elle a une valeur marchande mais son rôle à cet effet est secondaire par rapport à celui de donner un toit aux personnes qui la possèdent. En réalité, ce rôle ne représente pas une nouvelle orientation dans le domaine de l'habitation mais plutôt une redécouverte de la façon dont les gens se logent depuis longtemps. En offrant une méthode permettant la participation active à l'aménagement et à la construction réelle de son habitation, l'autoconstruction permet d'acquérir non seulement une commodité mais encore la capacité d'exprimer ses propres aspirations et sa personnalité.

Le rôle qu'une habitation peut jouer comme expression sociale touche l'avantage le plus souvent clamé par les défenseurs de l'autoconstruction : l'accessibilité qu'offre l'autoconstruction n'a d'égal que la capacité de rassembler les membres d'une collectivité. On peut expliquer cette capacité par la nécessité induite par les circonstances. En participant à l'aménagement et à la construction de l'habitation, le regroupement des ressources avec d'autres personnes dans une situation semblable permet d'acquérir une capacité supplémentaire qui peut aider les gens à devenir propriétaires-occupants. La collaboration qu'exige l'exécution d'un projet de construction agit comme un nœud qui resserre les liens sociaux et les réseaux permettant à une collectivité d'agir en son nom et d'acquérir une certaine vigueur parce qu'elle est un groupe.

En éliminant les profits et plusieurs dépenses à diverses étapes du processus d'approvisionnement, l'autoconstruction peut réduire de beaucoup les frais de construction. Or, l'investissement en temps et en efforts que consentent les participants pour assurer la réussite du projet est un élément fondamental de ce processus. Ainsi, la pertinence d'une initiative en autoconstruction à un ensemble précis de circonstances peut varier énormément. Par ailleurs, il faut examiner attentivement la mesure dans laquelle l'autoconstruction permet de réaliser un projet. Dans certains cas, en raison des conditions du marché, il est raisonnable d'associer l'auto-assistance à des méthodes plus traditionnelles. Une telle mesure peut être utile à tous les niveaux du processus : depuis les activités antérieures à l'élaboration jusqu'à la finition de la construction.

Pendant la préparation du cadre analytique détaillé comme objectif principal de la présente recherche, les auteurs ont cherché à englober la gamme des questions et des éléments à prendre en compte qui ont une incidence sur l'autoconstruction comme mode de production d'habitations. L'examen de la documentation et des 30 initiatives en autoconstruction a permis d'acquérir des connaissances sur la multitude de méthodes adoptées. De plus, certaines leçons ont été tirées au sujet des possibilités qu'offre l'autoconstruction.

La recherche a été axée sur des exemples de collectifs d'habitation en milieu urbain qui représentent une évolution relativement récente dans le mouvement de l'autoconstruction, traditionnellement ancré dans des applications aux maisons unifamiliales en milieu rural ou dans les villes de petite taille. Selon les exemples, bien qu'il semble que les structures des collectifs d'habitation soient plus complexes du point de vue de la conception et du génie, bien des groupes d'autoconstructeurs ont réussi à relever ce défi.

Six catégories ont été choisies et ont été incluses dans le cadre analytique comme méthode de classement des facteurs essentiels à la réussite d'une initiative en autoconstruction évaluée. Ces catégories sont les suivantes : organisation, financement, conception, construction, après l'occupation et contexte institutionnel. Chaque catégorie comporte cinq facteurs capitaux qui sont des éléments essentiels à prendre en compte dans tout projet d'autoconstruction pour qu'il réussisse

au Canada. Ces facteurs, disposés en catégories, sont les suivants :

### Organisation

- Une initiative populaire et communautaire (par opposition à un projet établi par le gouvernement) suscite un meilleur soutien et une plus grande collaboration dans la collectivité, exploite une plus vaste gamme de ressources, permet une plus grande créativité et offre de meilleures mesures d'encouragement.

- Un projet en autoconstruction organisé et ayant comme objectif principal de construire des maisons pour les participants (par opposition à un projet dont le but principal est d'offrir une formation ou de remettre une habitation en état) a de meilleures chances de réussir à produire des maisons à un coût réduit.

- L'inclusion d'une stratégie de développement communautaire (bâtir une collectivité plus forte, consolider une collectivité existante, parfaire les ressources humaines) crée une base de soutien plus large pour les initiatives en autoconstruction.

- Les participants à l'autoconstruction doivent former une structure organisationnelle afin de gérer l'initiative, de l'administrer et de prendre des décisions. Les responsabilités de l'organisme comprennent la formulation des objectifs, l'instigation de la mise en œuvre, les dispositions de financement et la sélection de la conception.

- Les initiatives en autoconstruction réussies comprennent, dans leurs objectifs organisationnels, un consensus sur la période d'occupation minimale après les travaux; en l'absence d'un tel consensus, la recherche d'une bonne affaire et du profit peut miner l'objectif commun, soit la production de logements à coût réduit.

### Financement

- Tous les projets en autoconstruction doivent avoir une source de capitaux ou de financement approuvée qui comprend non seulement les aspects prévus mais encore les dépassements du budget et les événements imprévus.

- Bien que le plan financier d'une initiative soit incomplet si toute la gamme des mesures d'encouragement disponibles (les programmes et les allégements fiscaux) ne sont pas envisagées, le projet doit pouvoir aller de l'avant seul, sans mesures d'encouragement gouvernementales.

- Les participants à l'autoconstruction doivent déterminer, à l'avance, dans quelle mesure les prêteurs reconnaîtront les mises de fonds non en argent (propriété de terre, main-d'œuvre en autoconstruction, matériaux donnés) pour évaluer la valeur d'emprunt et le montant de l'emprunt.

- Un cadre juridique, comme celui qui existe au Canada, doit être mis en place et servir de mécanisme efficace pour grever le bien afin de garantir un emprunt hypothécaire.

- Le financement d'un projet en autoconstruction dépend, dans une grande mesure, de la capacité des participants à remplir les conditions d'emprunt du prêteur (p. ex., assurance-prêt hypothécaire, nantissement de biens, nombre minimal de ventes préalables d'un projet).

### Conception

- Tout projet d'habitation, y compris un projet en autoconstruction, doit être conforme aux codes du bâtiment national et locaux.

- Tout projet d'habitation, y compris un projet en autoconstruction, doit aussi être conforme aux règlements de zonage municipaux.

- Les principaux aspects du concept du projet d'habitation sont l'approbation d'un professionnel en conception, l'engagement

des participants à l'autoconstruction au processus de conception, la souplesse de la conception et la garantie que la conception est conforme aux modèles urbains ou ruraux en vigueur et qu'elle correspond aux goûts et au désir des autoconstructeurs.

- La conception du projet doit inclure des caractéristiques spécialement adaptées à un climat nordique et aux normes régionales en vigueur.

- La conception d'une initiative doit être soumise à une étude de faisabilité économique pour garantir sa rentabilité et il faut s'assurer que l'aspect autoconstruction de la conception représente une réduction des coûts par rapport à la construction conventionnelle.

**Construction**

- Pour que le projet d'habitation soit valide comme initiative en autoconstruction, les participants doivent veiller à ce que leur projet soit rentable et que les coûts de main-d'œuvre et d'accession à la propriété soient réduits grâce à la contribution des participants au processus de construction.

- La méthode de construction préférable choisie pour l'initiative doit correspondre aux conditions locales.

- Les participants à l'autoconstruction doivent fournir ou recruter la main-d'œuvre nécessaire pour que le projet puisse être entrepris et réalisé de façon satisfaisante et en respectant le budget.

- La construction d'une initiative ne peut être exécutée et ne peut réussir que si tous les matériaux et outils requis sont disponibles à l'échelle locale ou qu'ils peuvent être acquis facilement, à prix abordable.

- Un mécanisme de contrôle de la qualité est un élément essentiel de toute initiative en autoconstruction, qu'il soit prévu dans les rangs des participants ou par un organisme de réglementation externe.

**Après l'occupation**

- Une initiative réussie satisfait deux objectifs principaux en autoconstruction : donner un toit aux personnes qui ont participé à la production et fournir cette habitation à un coût inférieur à celui de la construction résidentielle conventionnelle. Dans l'idéal, parce qu'elles sont abordables, les maisons sont accessibles pour des participants qui, autrement, n'auraient pas les moyens d'être propriétaires-occupants.

- Les habitations produites grâce aux initiatives en autoconstruction, tout particulièrement les projets de rénovation, favorisent souvent l'amélioration ou le rajeunissement des quartiers, des points de vue esthétique, financier et social.

- Les réseaux organisationnels créés par les initiatives en autoconstruction, s'ils sont maintenus après le projet, peuvent s'avérer être des avantages dont les participants peuvent profiter en permanence dans les domaines de la gestion, des finances et dans la collectivité (c.-à-d. gestion de bâtiment, lobbying municipal, règlement de conflits, autocontrôle).

- Si le perfectionnement des compétences visant à accroître l'employabilité est un objectif secondaire de l'initiative, la participation à l'autoconstruction peut offrir une formation et une expérience en gestion, administration ou construction qui peuvent s'avérer inestimables pour les personnes ayant travaillé au projet d'habitation.

- Grâce aux initiatives en autoconstruction, des habitations jugées plus satisfaisantes que les maisons construites et achetées de façon conventionnelle sont construites pour les participants (p. ex., meilleure qualité et plus grandes précision, fierté et satisfaction).

**Contexte institutionnel**

- L'existence d'un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) améliore grandement les chances qu'une initiative en autoconstruction réussisse (c.-à-d. la reconnaissance officielle de l'autoconstruction, l'existence d'un système de financement du logement et d'un réseau d'organismes en autoconstruction).

- Les participants à l'autoconstruction apportent un soutien supplémentaire et un plus à leur initiative lorsqu'ils recherchent des sources d'aide technique disponibles et qu'ils y ont accès.

- Les participants à l'autoconstruction devraient envisager toutes les sources éventuelles d'aide financière qui pourraient être offertes par les divers paliers de gouvernement ou par des fondations.

- Même si le soutien des organismes communautaires peut être très avantageux pour une initiative en autoconstruction, cette dernière doit être organisée et financée de manière à fonctionner de façon indépendante (c.-à-d. en l'absence de tels organismes).

- Les participants à l'autoconstruction doivent veiller à ce que leur initiative soit conforme à tous les règlements du logement pertinents du gouvernement et de l'industrie, notamment ceux régissant la bonne utilisation de la main-d'œuvre syndiquée et non syndiquée, les techniques du bâtiment non conventionnelles et les projets de collectifs d'habitation en autoconstruction.

Les auteurs ont répertorié plusieurs cas où l'autoconstruction faisait partie d'une initiative plus large dont les buts étaient la responsabilisation, l'autosuffisance et le renforcement des capacités. Le processus d'autoconstruction dans ces exemples servait de but réel pour motiver les participants et concentrer leurs efforts. Dans bien des cas, l'initiative a réussi à produire des habitations mais n'a pas nécessairement réduit le coût par rapport à la construction conventionnelle et les participants n'ont pas non plus occupé les maisons. Dans ces exemples, la question de donner un toit à ces personnes par rapport aux objectifs secondaires doit être précisée plus clairement et les mesures de réussite doivent être élaborées en conséquence. Le rôle des organismes de soutien pendant l'initiative et par la suite semble être capital pour ces genres d'efforts en autoconstruction ou en développement communautaire.

## Les incidences et les leçons à tirer pour le Canada

Dans leur examen des expériences en autoconstruction aux niveaux international et intérieur, les auteurs ont cerné plusieurs possibilités et leçons à l'intention des Canadiens qui songent à réaliser des initiatives en autoconstruction, notamment la possibilité d'accéder au financement de la main-d'œuvre, les avantages d'une infrastructure institutionnelle de soutien qui appuie et favorise les efforts en autoconstruction, les coûts-avantages relatifs découlant de l'utilisation de propriétés existantes, l'avantage d'adopter des techniques de construction simples et la conception de l'habitation d'une manière plus adaptable. Il est également ressorti des recherches qu'un certain niveau de financement gouvernemental peut être un élément important, s'ajoutant aux économies réalisées au moyen de la mise de fonds en travail; cela est tout spécialement vrai dans les grandes villes où les terrains coûtent cher et où, même avec la mise de fonds en travail, il est difficile de construire des habitations abordables pour les ménages à très faible revenu.

Bien des initiatives en autoconstruction analysées comportent un ensemble plus large d'objectifs liés au développement communautaire local et au renforcement des capacités. La création d'une habitation au moyen des techniques de l'autoconstruction a été adoptée afin de créer un sentiment de collaboration et de responsabiliser les membres de la collectivité afin qu'ils soient plus autonomes. Dans plusieurs cas, l'aspect perfectionnement des compétences a

été facilité et financé par des fonds spéciaux consentis en vertu de programmes de services sociaux et de main-d'œuvre. Dans le projet de Sandy Merriman, à Victoria, une aide financière considérable a été obtenue de cette façon. Étant donné le contexte actuel au Canada où il n'y a plus de fonds consentis par l'entremise de programmes d'habitation, il pourrait être bon d'avoir une autre source de financement, qui pourrait dépendre de l'adoption de la méthode de l'autoconstruction.

Les exemples provenant du Royaume-Uni, des Pays-Bas et de l'Australie illustrent l'impact considérable que peut avoir un cadre institutionnel officiel. Dans chacun de ces pays, les organismes publics fournissent une multitude de conseils techniques et de directives aux groupes d'autoconstructeurs. Dans certains cas, des subventions, des prêts ou des garanties de prêt et le financement ont été accordés. Avec l'aide du gouvernement, l'autoconstruction a acquis de la crédibilité et il s'en est suivi un cadre de superviseurs en construction et de consultants spécialisés. Les exemples du Royaume-Uni démontrent l'avantage que procure un gestionnaire de projet spécialisé et illustrent les possibilités qu'offre l'autoconstruction pour les habitations louées et dont les habitants sont propriétaires.

Le rôle des organismes communautaires et des groupes sans but lucratif a par ailleurs favorisé la création de groupes d'autoconstructeurs. Tout particulièrement, pour les initiatives venant en aide aux ménages à très faible revenu, il est souvent difficile de garantir le financement du projet. Un organisme sans but lucratif ou communautaire ayant de bons antécédents dans la collectivité apporte la crédibilité et la légitimité nécessaires pour rassurer les prêteurs.

L'injection d'un montant limité de deniers publics est une autre façon de verser la mise de fonds initiale afin de garantir le financement d'un projet. Cette méthode peut être tout spécialement importante lorsqu'une mise de fonds en travail d'un montant considérable est prévue et qu'elle peut influer sur le ratio prêt-valeur aux fins de la souscription; comme cette mise de fonds en travail n'existe pas tant que le projet n'est pas construit, le prêteur n'obtient pas de garantie sur un prêt de construction.

Les caractéristiques suivantes des 30 initiatives en autoconstruction analysées méritent d'être appliquées au contexte canadien.

- Un système de construction en béton et en blocs de béton (rénovations autoconstruites, Givat Olga, Israël).
- La rénovation de logements loués à plusieurs étages (projet ERA, Zoetemeer, Pays-Bas).
- Les locataires sont payés ou obtiennent un crédit pour leurs efforts en rénovation (projet ERA, Zoetemeer, Pays-Bas; plan d'anniversaire, Huizen, Pays-Bas; habitations en terrasse autoconstruites, Vallingby, Suède).
- La conception pensée en fonction de compétences limitées (projet ERA, Zoetemeer, Pays-Bas; autoconstruction sur des terres communales, Manangkasila, Bangkok, Thaïlande; Campos do Jordao, Sao Paolo, Brésil; autoconstruction de la rue Balcarres, Édimbourg, Écosse; Zenzele Self-Build Association, Bristol, Royaume-Uni).
- Tous les matériaux et produits finis sont déjà disponibles (projet ERA, Zoetemeer, Pays-Bas).
- L'individualisation des unités par les futurs résidents (projet ERA, Zoetemeer, Pays-Bas; habitations prêtes à finir, Kockengen, Pays-Bas; projet d'habitation sur le quai Maconochies, Isle of Dogs, Royaume-Uni; autoconstruction Livinston, Édimbourg, Écosse; habitations en terrasse autoconstruites, Vallingby, Suède).
- L'autoconstruction pour faire la finition d'un bâtiment partiellement achevé, c.-à-d. des habitations prêtes à finir (habitations prêtes à finir, Kockengen, Pays-Bas; autoconstruction

dans le secteur du logement social, Dronten, Pays-Bas; Roan Court, Macclesfield, Royaume-Uni).

- L'aide apportée sur place plus la possibilité de faire terminer les travaux par des professionnels quand les autoconstructeurs ne possèdent pas les compétences requises (Roan Court, Macclesfield, Royaume-Uni; Zenzele Self-Build Association, Bristol, Royaume-Uni; Sandy Merriman House, Victoria (Colombie-Britannique), Canada; autoconstruction collective, Australie méridionale).

- Les services et organismes demeurent en place après la construction (Roan Court, Macclesfield, Royaume-Uni; revitalisation des habitations du Commonwealth de Boston, Boston, Massachusetts, États-Unis).

- Le partenariat entre les organismes populaires et divers paliers de gouvernement (revitalisation des habitations du Commonwealth de Boston, Boston, Massachusetts, États-Unis; Community Corporation, Santa Monica, Californie, États-Unis).

- Les dispositions de location avec option d'achat (Cape Breton Labourers' Development Company, Sydney (Nouvelle-Écosse) Canada.

- Les contributions de particuliers à un fonds d'infrastructure collectif (projet de développement graduel, Pakistan).

- Le regroupement des ressources de divers groupes pour atteindre les buts du logement partagé (Fondation AVP, Bogota, Colombie).

- Le partenariat avec le monde de la recherche pour accéder aux technologies et aux méthodes novatrices (Campos do Jordao, Sao Paolo, Brésil).

- Des subventions à la remise en état ou à la rénovation consenties par le gouvernement (367 E 10th Street Homesteaders Association, New York, New York, États-Unis; autoconstruction communautaire de Drumchapel, Glasgow, Écosse; homesteading urbain, Portland, Oregon, États-Unis).

En conclusion, les auteurs du rapport soulignent que le cadre analytique créé pour déterminer les facteurs de réussite ou d'échec des initiatives en autoconstruction tant au pays qu'à l'étranger fonctionne comme un modèle illustrant la gamme des facteurs de l'autoconstruction qui méritent d'être examinés au Canada. Le cadre contient une liste de contrôle et une série de commandes destinés à aider une personne ou un groupe à préparer sa propre initiative en autoconstruction. Avec l'annexe, qui contient un manuel sur le cadre, le cadre analytique conçu comme objectif du présent rapport est une tentative de fournir aux Canadiens des facteurs éprouvés, qui aident à réussir une initiative en autoconstruction.

# BIBLIOGRAPHIE


ACHRU (Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine). *Solutions maison : recueil des bonnes idées*, Ottawa, ACHRU, 1997.

Allen, Edward. *Fundamentals of Building Construction:* Materials and Methods, Toronto, John Wiley & Sons, 1990.

Andy Rowe Consultants Inc. *The Economic Impacts of Multiple Self-Help Housing in Canada*, Ottawa, SCHL, décembre 1994.

*Architectural Record.* «Altbau: Self-Build Housing, Admiralstrasse (Luisenstadt)», avril 1987, p. 99.

Armitage, Andrew. «Ideas on Income, Stability, Gender and Race», *Social Housing and the Social Safety Net: Directions for the 1990's and Beyond*, Ottawa, SCHL, 1992.

Armor, Murray. «Selfbuild in the UK», page d'accueil Internet, DMS Services Ltd, 1997.

Australie, Department of Human Services. *Group Self Build Handbook*, Melbourne, Dept. of Human Services, Office of Housing, 1996.

Bohach, Adrian. «Principes fondamentaux de la revitalisation locale», *La politique sociale durable et l'investissement communautaire*, Ottawa, Caledon Institute, 1996.

Branch, Mark Alden. «Architects and Habitat», *Progressive Architecture*, juin 1991, p. 114-115.

Broome, Jon. «Self Build», *The Architect's Journal*, 18 août 1993, p. 81.

Bubel, Kevin. «Self-Build Home Made in Wales», *The Architect's Journal*, 7 juin 1989, p. 17.

Carter, Tom. «CMHC's Leadership Role in Changing the Policy Thrust», *Social Housing and the Social Safety Net: Directions for the 1990's and Beyond*, Ottawa, SCHL, 1992.

Centre canadien de documentation sur l'habitation. *L'autoconstruction : une bibliographie*, Ottawa, SCHL, janvier 1989.

Clapham, David, Keith Kintrea et Gordon McAdam. «Individual Self-provision and the Scottish Housing System», *Urban Studies*, vol. 30, n° 8, 1993, p. 1355-1369.

Claxton, Kenneth. «Self-Help Housing», *RIBA Journal*, décembre 1989, p. 38-41.

CNRC (Conseil national de recherches du Canada). *Code national du bâtiment*, Ottawa, Conseil national de recherches du Canada, 1990.

Crosbie, Michael J. «Some Assembly Required», *Progressive Architecture*, novembre 1993, p. 93.

Don Ference & Associates Ltd. *Étude des prêteurs : choix de financement pour l'autoconstruction et la passation des marchés par les propriétaires*, Ottawa, SCHL, mars 1989.

Driscoll, David T. «Le rôle des établissements financiers dans le développement communautaire», *La politique sociale durable et l'investissement communautaire*, Ottawa, Caledon Institute, 1996.

Duivestei-Teijn, Adri. «Bangkok», *The Hidden Assignment: At Home in the City*, Rotterdam, Nai Uitgevrs, 1994.

Duke, Jim et Sue Macleod. *Se loger à bon compte : guide sur le logement abordable grâce à l'autoconstruction collective*, Ottawa, SCHL, 1995a.

———.«Autoconstruction : l'expérience canadienne», *Habitation canadienne*, vol. 12, nº 1, printemps 1995b, p. 11 à 14.

———.Duncan, S.S. et A. Rowe. «Self-provided Housing: The First World's Hidden Housing Arm», *Urban Studies*, vol. 30, nº 8, 1993, p. 1331-1354.

Edwards, Sarah. «Homes of Their Own», *The Architect's Journal*, 18 octobre 1989, p. 50-65.

Evoy, Lance. *L'Association communautaire d'emprunt de Montréal et les partenariats sociaux*, Ottawa, Caledon Institute, 1997.

Fitzpatrick, Lawrence. *The Work of A Self Build Group: A Practitioner's Critique*, Glasgow, The Planning Exchange, 1992.

Fowler, Aleta. «Building Urban Neighbourhoods: The Self-Help Approach», *Land Trusts & Self-Help: Report of a CMHC/CHRA Symposium, December 3-4, 1993*, Ottawa, Association canadienne de l'habitation et de la rénovation urbaine, 1993.

Friedman, Avi, David Krawitz, Jasmin S. Fréchette, Cyrus Bilimoria et Doug Raphael. *The Next Home*, Montréal, École d'architecture McGill, Programme La maison à coût abordable, 1996.

Goetze, Rolf. «Urban Housing Rehabilitation: Two Approaches Contrasted to Illustrate Productive and Meaningful Dweller Participation», *Freedom to Build: Dweller Control of the Housing Process*, publié sous la direction de John F.C. Turner et Robert Fichter, New York, Macmillan, 1972.

Grindley, William C. «Owner-Builders: Survivors with a Future», *Freedom to Build: Dweller Control of the Housing Process*, publié sous la direction de John F.C. Turner et Robert Fichter, New York, Macmillan, 1972.

Groupe Communication Canada. «Équité, sécurité et perspectives d'avenir : Les Canadiens, maîtres d'œuvre du renouveau social», *Rapport du Comité permanent du développement des ressources humaines*, Ottawa, Groupe Communication Canada, 1995.

GVWSS (Greater Victoria Womens' Shelter Society). *Final (Fourth) Quarterly Report*, Victoria, The Downtown Womens' Project, 1996.

Hamdi, N. *Housing Without Houses: Participation, Flexibility, Enablement*, New York, Van Nostrand Reinhold, 1991.

Hannley, Lynn et Brian Scott. *Des terrains en prévision de l'avenir : guide sur les fiducies foncières et le logement abordable au Canada*, Ottawa, SCHL, 1995.

Hanström, Maj-Britt, Rolf Johansson et Sten Leijonhufvud. Grimsta: *Evaluation of a Self-Built Rental Row Housing*, Stockholm, Royal Technical University, 1995.

Harms, Hans. «Historical Perspectives on the Practice and Purpose of Self-Help Housing», *Self-Help Housing: A Critique*, publié sous la direction de Peter M. Ward, Londres, Mansell, 1982.

Hertzberger, Herman. *Reciprocity of Human Life and Habitat*, Londres, Pigeon Audio Visual, 1988.

Hix, John. «Energy Conservation and the Architect: Part 1, The Dark Horizon», *Canadian Architect*, février 1977, p. 22-38.

*Home Builder*. «Group Self Build», page d'accueil Internet, Home Builder, 1997.

Homewood-Brushton Revitalization and Development Corp. (HBRDC). «Homewood-Brushton Revitalization and Development Corp», page d'accueil Internet, U.S. Dept. of HUD, 1997.

Housing Corporation, The. «Self-Build», page d'accueil Internet, U.S. Dept. of HUD, 1997.

Ivy, Robert A., Jr. «Habitat for Humanity», *Architecture*, avril 1995, p. 133-139.

Harms, Hans. (1982). "Historical Perspectives on the Practice and Purpose of Self-Help Housing." *Self-Help Housing: A Critique.* Edited by Peter M. Ward, London: Mansell.

Jackson, Sarah. «A Skill Centre Built by Its Users», *The Architect's Journal*, 17 février 1993, p. 41-45.

Jacobs, Jane. *The Death and Life of Great American Cities*, Toronto, Random House, 1961.

John Heinz Neighborhood Development Program. «John Heinz Neighborhood Development Program», page d'accueil Internet, U.S. Dept. of HUD, 1997.

Levine, Danny. «Self-Build Schemes for Homeless Young People», *Findings*, Research Highlight 116, York, Joseph Rowntree Foundation, juin 1994b.

———. *I've Started So I'll Finish*, Londres, Community Self Build Agency, 1994b.

Lifschutz, Alex. «The Community Builds», Pigeon Audio Visual, 1995.

Martin, Ian. «The Power to Change Lives», *The Architect's Journal*, 25 août 1994.

Means Company, R.S. *Means Residential Cost Data*, Kingston, R.S. Means Company, 1995.

Metselaar, A. et A. Hoenderdos. «Multi-Storey Self-Help: Zoetemeer, The Netherlands», *Open House International*, vol. 11, n° 3, 1986, p. 49-55.

*New York Times*, 20 mai 1994.

NFHA (National Federation of Housing Associations). *Building Your Future: Self Build Housing for the Unemployed*, Londres, 1988a.

———. *Self Build: A Manual for Self Build Housing Associations*, Londres, 1988b.

NORDCO Limited. *Policy and Research Issues in Self-Help Housing Production*, Ottawa, SCHL, Division de la planification stratégique et de l'élaboration des propositions, 1988.

Ospina, Jose. «The Self-Help Housing Movement in Colombia», *Open House International*, vol. 10, n° 4, 1985, p. 34-39.

Oxman, Robert et Naomi Carmon. «The Open Form», *Open House International*, vol. 14, n° 1, 1989, p. 15-20.

Padjen, Elizabeth. «Regional Urban Design Assistance Team», *Architecture*, avril 1995, p. 105-111.

Patkau, John et Patricia Patkau. «Strawberry Vale School», *Domus*, janvier 1997, p. 12-14.

Pearson, Clifford A. «A Home-of-Their-Own Program for Native Americans», *Architectural Record*, septembre 1994, p. 19.

Peddie, Richard. «Final Report on the CHRA/CMHC Land Trust and Self-Help Symposium», *Land Trusts & Self-Help: Report of a CMHC/CHRA Symposium, December 3-4, 1993*, Ottawa, Association canadienne de l'habitation et de la rénovation urbaine, 1994.

Pomeroy, Steve. «Solutions maison en chantier», *Canadian Housing/Habitation Canadienne*, vol. 13, n° 3, hiver 1997, p. 8-10.

———. «A Canadian Perspective on Housing Policy», *Housing Policy Debate*, vol. 6, n° 3, 1995a.

———. *Le rôle du logement dans la politique sociale*, Ottawa, Caledon Institute, 1995b.

———. *Inventaire des initiatives et des programmes touchant les sans-abri*, Ottawa, SCHL, 1995c.

———. «Self-Build in Scotland», *Canadian Housing/Habitation canadienne*, vol. 12, n° 1, printemps 1995d, p. 17-18.

Pour, Ali et R. Madani. «Design and Change: The Case of Rural Settlements in Iran», *Open House International*, vol. 13, n° 4, 1988, p. 29-35.

Pratt Institute Center for Community and Environmental Development (PICCED). «PICCED Overview», page d'accueil Internet, PICCED, 1996.

President's Community Enterprise Board, The. *Building Communities: Together*, Washington, U.S. Department of Housing and Urban Development/U.S. Department of Agriculture, 1994.

Priemus, Hugo et Ans Metselaar. «Self-Help and New Rented Dwellings in the Netherlands», *Open House International*, vol. 12, n° 4, 1987, p. 12-17.

Priemus, Hugo. «Self-Help in Dutch Housing», *Open House International*, vol. 9, n° 31, 1984, p. 4-11.

Prince, Michael J. «Beyond Providing Shelter: An Analysis of Housing in the Broader Context, The Canadian Policy Context». *Housing Policy Debate*, vol. 6, n° 3, 1995.

Rabanek, A., D. Sheppard et P. Town. «Housing Flexibility?», *Architectural Design*, novembre 1973.

Ribbeck, Eckhart. «Laboratorium Peripherie — The Peripheries as Laboratory», *Daidalos*, décembre 1993, p. 100.

Robben, Pieter J.M. (1986). «Open Plot Development: Sites and Services, Madras, India», *Open House International*, vol. 11, n° 3, 1986, p. 13-19.

Roberts, Duncan. *Self Build for Rent: A Pilot Project*, Édimbourg, Scottish Homes - Research and Innovation Services, mai 1995.

Rowe, Andy. *What Do We Know About Self-Help Housing in Canada*, St. John's, Andy Rowe Consulting Economists, 1994.

———. «Savings and Access to Savings through Self-Provided Housing», *Land Trusts & Self-Help: Report of a CMHC/CHRA Symposium, December 3-4, 1993*, Ottawa, Association canadienne de l'habitation et de la rénovation urbaine, 1993.

Rybczynski, Witold, Avi Friedman et Susan Ross. *The Grow Home*, Montréal, McGill, École d'architecture, Programme La maison à coût abordable, 1990.

SACHA (South Australia Community Housing Authority). *Annual Report*, Melbourne, SACHA, 1996.

Salas, Julian. «An Analysis of Latin American Auto-Construction: A Plural and Mass Phenomenon», *Open House International*, vol. 13, nº 4, 1988, p. 2-11.

SCHL (Société canadienne d'hypothèques e de logement). *Se loger à bon compte : guide sur le logement abordable grâce à l'autoconstruction collective*, Ottawa, SCHL, 1995a.

———. *Inventaire des initiatives et des programmes touchant les sans-abri*, Ottawa, SCHL, 1995b

———. *Marchés de la rénovation au Canada*, Ottawa, SCHL, catalogue nº NH1-3/1993, 1993.

———. *Prix d'excellence en habitation de la SCHL 1990* : logement pour les jeunes familles, Ottawa, SCHL.

———. *Self Help Housing*, Ottawa, SCHL, Division de la planification stratégique et de l'élaboration des propositions, 1989.

———. *Energy Efficient Housing Construction*, Ottawa, SCHL, 1982.

Siddiqui, Tarneem A. et M. Azhar Khan. «The Incremental Development Scheme», *Third World Planning Review*, vol. 16, nº 3, août 1994, p. 277-291.

Starr Group, The. *Atelier sur les logements d'auto-assistance, les 7 et 8 mars 1991*, Ottawa, SCHL, Division de la mise en œuvre des projets, 1991.

Steele, Melissa. «Habitat for Humanity - A New Way of Building Housing and Community», *City Magazine*, vol. 10, nº 2, automne 1988, p. 16-19.

Tipple, A. Graham. «Self-Help Transformations to Low-Cost Housing», *Third World Planning Review*, vol. 14, nº 2, 1992, p. 167-192.

Torjman, Sherri. «La politique sociale durable», *La politique sociale durable et l'investissement communautaire*, Ottawa, Caledon Institute, 1996.

Turok, Ivan. «Tackling Poverty through Housing Investment: An Evaluation of a Community Self-Build Project in Glasgow», *Housing Studies*, vol. 8, nº 1, 1994, p. 47-59.

Turpijn, Wouter. «Shadow-Housing: Self-Help of Dwellers in the Netherlands». *Affordable Housing and the Homeless*, publié sous la direction de Jürgen Friedrichs, Berlin, New York, Walter de Gruyter & Co, 1988.

U.S. HUD (U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Community Planning and Development). «Community Projects that Work: Housing Rehabilitation», page d'accueil Internet, U.S. Dept. of HUD, 1997.

U.S. HUD (U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Affordable Housing Programs). *Sweat Equity and the Home Program*, Washington, U.S. Dept. of HUD, 1993.

———. *Homeownership and Affordable Housing: The Opportunities*, Washington, U.S. Dept. of HUD, 1987.

U.S. HUD (U.S. Department of Housing and Urban Development, Office of Policy Development and Research). «Community Corporation of Santa Monica Self-Help Construction Program», *Official U.S. Special Merit Award Projects*, Washington, U.S. Dept. of HUD, 1987.

Vale, Lawrence J. «The Revitalization of Boston's Commonwealth Public Housing Development», *Affordable Housing and Urban Redevelopment in the United States*, Thousand Oaks, CA, Sage Publications, 1997.

Viviescas, Fernando. «The Myth of Self-Build as Popular Architecture: The Case of Low-Income Housing in Colombian Cities», *Open House International*, vol. 10, n° 4, 1995, p. 44-47.

Ward, Peter M. «Introduction and Purpose», *Self-Help Housing: A Critique*, révisé par Peter M. Ward, Londres, Mansell, 1982.

Wates, Nick. «The Hackney Phenomenon», *The Architect's Journal*, 20 février 1988, p. 47-63.

Wilkinson, Nicholas et Hala Kardash. «Development within Development: Distribution of Responsibilities in Aided Self-Help in Egypt's New City Settlements», *Third World Planning Review*, mai 1992, p. 161-192.

Yarrow, Stella et Ben Derbyshire. «RIBA Community Architecture», RIBA Journal, janvier 1988, janvier 1988, p. 7.

# *ANNEXE A*

# *MANUEL SUR LE CADRE ANALYTIQUE*

# ANNEXE A : MANUEL SUR LE CADRE ANALYTIQUE

Le présent manuel se veut un ouvrage de référence rapide qui accélère la consultation et informe les éventuels autoconstructeurs ou les analystes lorsqu'ils examinent des exemples d'initiatives en autoconstruction. Chaque rubrique numérotée renvoie à une question de la sous-catégorie correspondante et donne des détails sur quelques questions qui devraient être prises en compte dans la catégorie principale. Dans plusieurs cas, on y décrit aussi la situation courante au Canada et on attire donc l'attention du lecteur sur des aspects particuliers d'un exemple qu'il pourrait être facile ou difficile d'adapter au contexte canadien. Le but est d'aider l'utilisateur à déterminer les principaux facteurs positifs ou les faiblesses/défauts de l'initiative en autoconstruction examinée et d'obtenir des conseils afin d'examiner plus à fond la validité de l'initiative et son applicabilité au contexte canadien.

## Organisation

- Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)?

1) Le projet a-t-il été créé par un groupe de dirigeants communautaires motivés?

Les exemples donnés présentent deux méthodes très différentes. L'un est vraiment un exemple d'auto-assistance lancé par les bénéficiaires. L'autre est imposé à une collectivité par le programme d'un organisme de développement ou d'un gouvernement. La dernière comporte un élément de paternalisme mais invoque la participation directe des bénéficiaires aux résultats. L'engagement à long terme par le groupe peut être plus fort lorsqu'il découle naturellement d'un besoin cerné dans la collectivité. L'exemple des initiatives en autoconstruction de Drumchapel et de Balcarres, toutes deux en Écosse, représente des cas où les participants ont été recrutés parce qu'ils étaient au chômage. Ils participaient simplement à un autre programme de recyclage gouvernemental. Par contre, dans le groupe de Zenzele, un membre de la collectivité a songé à construire sa propre maison et la collectivité s'est ralliée à lui et s'est engagée en ce sens (NFHA, 1988a,1998b; Turok, 1994; Roberts, 1995).

2) Les participants ont-ils profité des organismes professionnels existants?

Dans bien des secteurs de compétence, il existe des organismes consultatifs à but lucratif et sans but lucratif qui fournissent une aide technique aux groupes communautaires cherchant à créer leur propre habitation. L'autoconstruction comprend un processus d'aménagement relativement long et complexe, entre autres la garantie des approbations auprès de divers paliers de gouvernement et le respect des règlements de construction et de planification. Un conseiller technique professionnel peut aider les groupes sans expérience à se retrouver dans ce processus. Pendant le processus de construction, un superviseur de site professionnel peut également apporter une aide et une orientation inestimables, et aider à éviter des erreurs coûteuses (NFHA, 1988a; SCHL, 1995b; Turok, 1994).

3) Les participants étaient-ils tenus de respecter des critères d'admissibilité précis?

Lorsqu'une initiative est entreprise sous l'égide d'un programme gouvernemental, il peut y avoir des critères de ciblage précis, par exemple, le revenu doit être inférieur à une limite donnée, une personne doit toucher des prestations d'aide sociale ou d'assurance-chômage. Dans d'autres cas, les critères peuvent être représentatifs des besoins du groupe de base qui a instauré l'initiative. Ce dernier cherchera à recruter un ensemble de compétences qui peut s'ajouter à celles qu'il possède : conception architecturale, génie et compétences en construction (p. ex., l'initiative en autoconstruction Livinston). Quand une initiative est entreprise sans financement gouvernemental, la capacité de chaque participant à contribuer au fonds de roulement et à avoir droit au financement d'une hypothèque peut être un critère important, comme dans le cas de l'initiative en autoconstruction de Riverside (NFHA, 1988b; Roberts, 1995).

4) Dans le recrutement pour l'initiative, prenait-on en compte les compétences et le savoir-faire des participants éventuels?

Les groupes d'autoconstructeurs cherchent souvent à englober un ensemble de compétences spécialisées le plus complet qui soit afin de réduire le coût d'embauche de professionnels spécialisés (p. ex., un architecte) et de certaines gens de métiers spécialisés. La planification d'une stratégie de recrutement peut être un aspect important de l'organisation initiale. Dans les cas où l'initiative est davantage axée sur le perfectionnement des compétences, le recrutement est fondé sur d'autres critères qui répondent mieux à cet objectif.

- L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements?

5) Si l'initiative comportait plusieurs objectifs, l'objectif premier était-il l'approvisionnement en logements?

Les efforts en développement communautaire ou revitalisation urbaine ont souvent plusieurs buts et font partie d'une intervention complète. Ils visent à parfaire les compétences locales et à utiliser la construction d'une habitation comme moyen par lequel parfaire les compétences en emploi et répondre par le fait même à un besoin en logements et à la nécessité de faire des réparations. Les exemples recensés représentent une vaste gamme d'initiatives pour lesquelles la construction d'habitations était le moyen d'atteindre d'autres objectifs, p. ex., le renforcement communautaire, le perfectionnement personnel, l'amélioration des compétences et la formation en emploi (p. ex., Sandy Merriman House, l'initiative de la rue Balcarres). Dans ces cas, l'approvisionnement en logements était un but accessoire, mais secondaire. Dans d'autres cas, le logement et d'autres objectifs étaient recherchés en parallèle, comme la remise en état du quartier et la revitalisation urbaine (les programmes de homesteading de New York et de Portland). De plus en plus, avec la réduction du financement du logement ciblé, on établit un lien entre l'approvisionnement en logements abordables et des objectifs communautaires plus larges (Levine, 1994a,1994b; Turok, 1994; ACHRU, 1997).

6) Le but de l'initiative était-il d'offrir la possibilité à des gens d'accéder à la propriété (c.-à-d. par opposition à un investissement en capital)?

Une grande proportion des activités en autoconstruction a trait à l'auto-impartition de contrats et à l'autoconstruction de maisons. Dans notre étude, l'accent est mis sur les initiatives de collectifs d'habitation. Or, dans bien des cas, le but est toujours d'aider les ménages à atteindre leur but, soit l'accession à la propriété. La méthode adoptée est le travail collectif, en combinant les compétences et les ressources financières. Dans d'autres cas, l'autoconstruction sert à aménager un logement qui demeure la propriété d'une coopérative, les individus occupant une unité à titre de membres de la coopérative. L'autoconstruction en vue de la location est également l'objet de plusieurs initiatives (p. ex., Balcarres, Drumchapel, Vallingby). Le modèle adopté par Habitat for Humanity est une autre variante, qui a recours à une large base de ressources communautaires et à la mise de fonds en travail pour produire des logements de façon collective pour un seul ménage. Le bénéficiaire fait alors une mise de fonds en travail pour aider à la construction de la maison d'autres personnes (Clapham et autres, 1993; Duke et Macleod, 1995a; Hanström et autres, 1995).

7) Une formation était-elle offerte aux participants non spécialisés?

Lorsque l'objectif est de porter au maximum la mise de fonds au travail et de réduire la main-d'œuvre rémunérée, les groupes d'autoconstructeurs doivent posséder les compétences nécessaires. Les initiatives axées sur les participants non spécialisés et à faible revenu incorporent souvent un élément formation dans le processus, qui peut comprendre des cours et une expérience pratique, ce qui se répercute sur les coûts du projet. Dans la plupart des cas, ces coûts sont couverts par une allocation de formation et d'éducation distincte, qui n'est pas capitalisée dans les coûts du projet. Comme ils ne disposent pas de nouveaux fonds d'aménagement pour le logement, certains organismes cherchent à atteindre les objectifs de logement au moyen de

programmes de formation et d'éducation, ce qui constitue une méthode originale d'accéder au financement, comme dans le cas de la Sandy Merriman House (Roberts, 1995; GVWSS, 1996).

8) Des personnes à faible revenu ou au chômage étaient-elles autorisées à participer à l'initiative?

L'apport des participants à faible revenu est défini par l'orientation du groupe et, d'une certaine façon, par la mesure dans laquelle l'initiative est commanditée par des organismes communautaires. Plusieurs initiatives ciblent tout spécialement ce niveau. Dans d'autres cas, le groupe d'autoconstructeurs comprend des professionnels ou des semi-professionnels ayant un emploi. Ces initiatives sont autofinancées et les participants doivent avoir un revenu minimal afin de couvrir les frais de démarrage (terrain et permis) et, pour y avoir droit, le prêt de construction n'est accordé que si une personne obtient un prêt hypothécaire (Bubel, 1989; Fitzpatrick, 1992; Duncan et Rowe, 1993).

- L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire?

9) L'objectif de l'initiative était-il de bâtir une collectivité plus forte?

Comme l'abri est un besoin fondamental, c'est souvent un bon catalyseur qui permet de mobiliser une collectivité. Cette constatation ressort de plusieurs initiatives de prévention du crime par lesquelles les résidents d'une collectivité qui auparavant ne tenaient pas compte de leurs voisins se sont alliés et s'inquiètent de la criminalité et de l'insécurité. Voilà qui a souvent mené au réaménagement, à des collectivités actives et à plus de surveillance de quartier. L'autoconstruction ayant la forme de la remise en état d'un immeuble aide aussi à atteindre ce but. En travaillant ensemble, les gens apprennent à connaître leurs futurs voisins dès le départ. Plus souvent qu'autrement, il en découle un meilleur sentiment d'appartenance à la collectivité plutôt qu'un objectif d'autoconstruction (U.S. HUD, 1993; GVWSS, 1996).

10) L'objectif de l'initiative était-il de perfectionner les ressources humaines?

Le processus d'autoconstruction comprend un processus complexe de planification, de conception et de construction. Par ce processus, il est possible de parfaire une gamme de compétences. Outre des compétences techniques en construction évidentes, le processus d'autoconstruction aide à parfaire des compétences en relations interpersonnelles, le travail d'équipe et des aptitudes organisationnelles, la gestion du temps, la comptabilité et la tenue de livres. Ces résultats peuvent être obtenus même s'ils ne sont pas mentionnés dans les objectifs initiaux du projet (NFHA, 1988a; Turok, 1994; Duke et Macleod, 1995a).

11) L'initiative était-elle centrée sur une région défavorisée (taux de pauvreté et de chômage élevés)?

Comme l'autoconstruction est associée à des coûts de production inférieurs, cette méthode a été appliquée à des efforts de revitalisation communautaire et de quartier. Habituellement, ces efforts sont parrainés et dirigés par des organismes de développement communautaire ayant accès à une multitude de programmes de financement. La Homewood-Brushton Redevelopment Corporation de Philadelphie et le John Heinz Neighborhood Development Program en sont des exemples. Le but du programme John Heinz est d'appuyer les activités admissibles en aménagement de quartier par la coopération et la contribution en argent de sources locales. Les fonds fédéraux sont des mesures d'encouragement pour promouvoir les initiatives d'aménagement de quartier et inciter les organismes de quartier à être plus autonomes lorsqu'il s'agit de leurs activités d'aménagement (U.S. HUD, 1993; President's Community Enterprise Board, 1994).

- Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle?

12) L'initiative était-elle constituée de façon officielle?

La constitution en société d'un groupe d'autoconstructeurs peut apporter plusieurs avantages. Une entité juridique est essentielle

pour prendre une option ou acheter un terrain, conclure un contrat avec un fournisseur et garantir le financement d'une hypothèque. Elle aide également à officialiser le groupe et définit ses responsabilités. Un système décisionnel officiel améliore la capacité du groupe à prendre des décisions et, en déterminant les principaux dirigeants qui en sont président, trésorier et secrétaire, les affaires du groupe sont mieux organisées (NFHA, 1988a).

13) Est-ce qu'une structure a été instaurée afin de permettre l'accès au financement et à l'aide financière, le cas échéant?

Dans certains cas, la constitution en société peut être une nécessité pour avoir accès à un prêt hypothécaire. Dans d'autres, elle permet d'avoir accès à certains avantages. Au Canada, une association sans but lucratif ou une coopérative incorporée a droit à une assurance-prêt hypothécaire correspondant à 100 % de la valeur d'emprunt du projet. Elle peut également avoir droit à un prêt à l'élaboration de projets par l'entremise de la SCHL. Enfin, les organismes sans but lucratif reçoivent un remboursement de la taxe sur les produits et services (TPS) qui fait passer le taux effectif de la TPS sur les frais de construction à 3,5 %.

14) La structure organisationnelle de l'initiative fonctionnait-elle comme son propre entrepreneur général?

Bien des groupes d'autoconstructeurs engagent un directeur des travaux ou un superviseur de chantier mais se réservent le rôle d'entrepreneur général, ce qui leur permet de réaliser des économies mais exige que les membres du groupe, ou du moins les membres du conseil, soient prêts à prendre des décisions liées au travail des membres de corps de métiers spécialisés (Fitzpatrick, 1992).

15) De par la structure organisationnelle de l'initiative, les participants devaient-ils conclure un contrat relativement à leurs obligations?

Le processus d'autoconstruction est un effort collectif et, en tant que tel, cette entreprise se caractérise souvent par des conflits interpersonnels ou des désaccords. La perception selon laquelle la charge de travail n'est pas répartie ou rémunérée équitablement est une inquiétude courante. Plusieurs groupes évitent le problème en demandant à chaque membre de signer une entente où ses obligations et les pénalités ou les droits imposés en cas d'inexécution sont précisés. Dans leur manuel sur l'autoconstruction, les National Federation of Housing Associations (Royaume-Uni) incluent une annexe contenant un exemple d'entente sur les conditions de travail précisant les droits et obligations (NFHA, 1988b; Fitzpatrick, 1992).

16) La structure organisationnelle de l'initiative a-t-elle été maintenue à l'achèvement de la construction, pour le bien continu des participants?

Une bonne partie du mouvement de l'autoconstruction est axée sur la production collective de maisons afin que chacun devienne propriétaire. Même si des organismes officiels sont créés pour faciliter la construction, ces derniers sont liquidés à l'achèvement des travaux, quand chaque membre se charge de son propre prêt hypothécaire. Dans certains cas, cependant, il est bon que l'organisme demeure en place. Lorsque le projet est réalisé par une coopérative, c'est une méthode typique. Dans d'autres cas, comme le programme Zenzele à Bristol (Royaume-Uni), les groupes ont formé une entreprise de gestion distincte (semblable à une association de copropriété au Canada) qui gère l'entretien de la propriété (NFHA, 1988a).

- Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée?

17) Les participants étaient-ils tenus à une période d'occupation minimale?

Habituellement, les autoconstructeurs sont motivés par la possibilité de construire leur maison afin d'avoir un logement dont le coût est inférieur à celui du marché et d'avoir un sentiment de réalisation. En général, il désirent occuper la maison. Il n'y a toutefois pas d'engagement de ce genre de la part des participants qui ne construisent pas leur propre maison et c'est ce qui a été un problème dans

les deux initiatives de location écossaises (Drumchapel et Balcarres). Dans ces cas, il y a eu un énorme roulement chez les participants et peu d'engagement envers le processus (Turok, 1994; Roberts, 1995).

18) Les participants étaient-ils tenus de respecter des restrictions relatives à la vente future de leur unité?

Le principal objectif de l'autoconstruction est de produire une habitation de meilleure qualité ou à moindre coût par la mise de fonds en travail, ce qui donne inévitablement une période de construction prolongée, allant de six mois à deux ans. Dans certains exemples, la valeur des biens immobiliers a augmenté, ce qui a produit un gain imprévu pour les participants (p. ex., c'est ce qui est survenu pour le projet de Riverside, à Londres, au milieu des années 80). À titre de propriétaire, les participants peuvent avoir le droit de se faire verser leur mise de fonds en travail. Dans d'autres cas, lorsque l'objectif explicite est de maintenir l'abordabilité à long terme du logement, certaines restrictions relatives à la revente peuvent être imposées. Quand le terrain est garanti par un organisme public à un taux inférieur au marché, ou que des fonds publics sont versés, une restriction des gains en capital peut être souhaitable. Dans le programme de homesteading urbain, les bénéficiaires qui vendent leur maison pendant la période prescrite doivent rembourser le prêt à la rénovation (NFHA, 1988a; Edwards, 1989; U.S. HUD, 1991).

## Financement

- Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative?

19) Les participants étaient-ils en mesure de garantir des prêts à l'habitation ou des prêts hypothécaires en tant que groupe d'autoconstructeurs?

Le coût du logement est généralement trop élevé pour que les ménages puissent économiser à l'avance le montant requis. En même temps, comme le logement sera utilisé pendant une longue période, il est raisonnable de prendre un prêt et de rembourser le montant sur une période assez longue. Les prêteurs ont l'habitude de traiter avec un acheteur de logement ou un promoteur. Ils peuvent connaître moins les groupes d'autoconstructeurs et se sentir moins à l'aise avec eux. La nature du prêt est différente puisqu'il est consenti à un groupe. Par ailleurs, le groupe désire que la valeur de sa mise de fonds en travail soit reconnue dans le processus d'emprunt, peut-être en remplacement d'une mise de fonds en espèces. Le point de vue du prêteur peut faire beaucoup réfléchir un groupe qui cherche à obtenir un financement semblable. Dans d'autres cas, les participants peuvent verser une mise de fonds en espèces pour réduire le montant du prêt (Rowe, 1993).

20) Les participants ont-ils créé leur propre fonds de prêt communautaire ou profité d'un tel fonds existant?

Dans certains cas, un groupe peut ne pas être en mesure de garantir un financement auprès d'un prêteur ou ne pas souhaiter accéder à cette source, étant donné les frais d'intérêt. Un autre moyen consiste à créer un fonds de prêt communautaire ou un modèle de prêt par les pairs. (Le prêt par les pairs est également une façon de présenter une garantie à un prêteur conventionnel.) Selon le modèle du prêt par les pairs, un groupe de personnes accepte collectivement de couvrir les paiements de tout autre membre en cas de défaut de paiement. Le sentiment de l'engagement collectif et la pression par les pairs renforcent l'obligation de verser les paiements ou, lorsque cela n'est pas possible, de concevoir une entente mutuellement satisfaisante. Habitat for Humanity a préparé un fonds de prêt renouvelable à partir de subventions et de contributions. Les fonds sont prêtés sans intérêt (les bénéficiaires grèvent la mise de fonds en travail au lieu de payer des intérêts) et, à mesure que le prêt est remboursé, les fonds sont recyclés pour payer les matériaux et le terrain d'un autre emprunteur. La Cape Breton Labourers' Development Company a conçu un fonds renouvelable semblable (Steele, 1988; Pomeroy, 1997).

21) Les participants ont-ils profité de prêts offerts à faible taux d'intérêt ou sans intérêt?

Dans bien des secteurs de compétence, il peut exister divers genres d'aide, soit sous la forme de subventions ou de prêts. Pour évaluer la possibilité d'adapter ces initiatives au Canada, il faut tenir compte de l'importance de ces mécanismes de financement spécial. La SCHL consent des prêts pour aider à l'élaboration de projets, p. ex., des options sur des terres, des inspections de site, mais en général aucun financement à long terme à faible taux d'intérêt n'est offert. Certaines provinces et municipalités consentent néanmoins des prêts aux propriétaires-occupants et il faut communiquer avec les organismes provinciaux pour obtenir ce genre de renseignements (ACHRU, 1997).

22) Les participants ont-ils profité du financement offert par des fondations (c.-à-d. non gouvernemental)?

Le financement par des fondations a été retenu comme une source éventuelle de financement. Aux États-Unis, deux grandes fondations — LISC et l'Enterprise Foundation — aident à préparer les demandes de financement au nom de groupes locaux. Il n'existe aucun organisme du genre au Canada. Les fondations accordent des subventions d'immobilisation à des projets qui peuvent aider à verser la mise de fonds; ce ne sont généralement pas des organismes de prêt.

23) Les participants ont-ils pris en compte dans leur budget le financement par répartition?

Même si le logement est une immobilisation importante, certains efforts ont été consentis pour réduire le coût en capital initial et les exigences des prêts. La Maison évolutive, conçue dans le cadre du Programme de la maison à coût abordable de l'Université McGill, prévoit une méthode selon laquelle l'habitation n'est pas finie complètement : le sous-sol et le deuxième étage ne sont pas finis. L'occupant peut par la suite les finir par une mise de fonds en travail ou à mesure que ses ressources financières le lui permettent (Rybczynski et autres, 1990).

- L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement?

24) L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans les subventions des programmes gouvernementaux?

Des programmes gouvernementaux et, dans certains cas, le financement par le gouvernement ont permis de réaliser bien des exemples d'autoconstruction examinés dans la documentation. Les lecteurs doivent étudier attentivement ces exemples pour déterminer si l'initiative, en totalité ou en partie, fonctionnerait au Canada sans soutien gouvernemental semblable (NFHA, 1988a,1998b; U.S. HUD, 1993).

25) Les participants ont-ils profité des mesures d'encouragement financier existantes?

Les participants à toutes les initiatives en autoconstruction doivent veiller à examiner toutes les formes d'encouragement fiscal des projets d'habitation qui sont offerts dans leur région.

26) Les participants ont-ils profité des mesures d'encouragement fiscal existantes?

Le régime fiscal de chaque pays contient des dispositions qui peuvent être avantageuses pour le groupe d'autoconstructeurs, à condition que l'organisation soit structurée comme il se doit. Au Royaume-Uni, le gouvernement prévoit un allégement fiscal sur les frais d'intérêts hypothécaires, jusqu'à un plafond donné. Le groupe d'autoconstructeurs de Livinston, en Écosse, a été structuré de manière à ce que chaque personne ait droit à cet allégement à partir du moment où le prêt de construction était consenti et où les intérêts commençaient à s'accumuler. De même, lorsqu'un organisme collectif achète un terrain mais que, par la suite, chaque occupant prend une hypothèque, le projet peut être assujetti à des taxes de mutation à deux reprises. Ces conséquences doivent être examinées avec le secteur de compétence local pour déterminer comment réduire le paiement de ces frais (Fitzpatrick, 1992).

27) Les participants ont-ils pris en compte dans leur budget le coût de l'assurance hypothécaire?

Au Canada, la loi oblige l'emprunteur à acheter une assurance-prêt hypothécaire si le montant du prêt est supérieur à 75 % de la valeur d'emprunt de la propriété. Le coût de cette assurance est établi comme pourcentage du montant du prêt allant de 1,5 à 5,5 %, selon le genre d'emprunteur et le rapport prêt-valeur. Pour un groupe d'autoconstructeurs qui prépare un projet de collectif d'habitation dont le rapport est élevé (85 % de la valeur), la prime est de 5,5 %, soit un montant considérable. Le fait de structurer le financement séparément pour chaque personne peut aider à réduire cette prime. Le Centre canadien du partenariat public-privé de la SCHL existe pour aider les groupes d'autoconstructeurs et d'autres producteurs de logements abordables à prendre des dispositions d'assurance-prêt hypothécaire. Les acheteurs éventuels doivent communiquer avec la section locale de la SCHL (Fitzpatrick, 1992).

- Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative?

28) Les participants ont-ils été en mesure d'utiliser le terrain qu'ils possédaient comme mise de fonds?

La propriété ou l'accès au terrain peut être une bonne façon de réduire le coût initial d'une initiative en autoconstruction et devrait être examinée comme une forme de mise de fonds reconnue par le prêteur.

29) Les participants ont-ils inclus la mise de fonds en terrain dans leurs calculs financiers?

Un groupe qui possède déjà une propriété ou qui obtient un terrain à une valeur inférieure au marché devrait inclure ce terrain dans l'évaluation de la propriété à des fins d'emprunt. Cela réduit le rapport prêt-valeur et la prime d'assurance hypothécaire que le groupe pourrait payer.

30) La valeur de la mise de fonds en travail a-t-elle été acceptée par les prêteurs?

Les autoconstructeurs qui travaillent eux-mêmes afin d'économiser ajoutent à la valeur de l'habitation. Il est très difficile de déterminer la valeur de cette mise de fonds. En théorie, sa valeur est la différence entre le coût réel de l'immeuble et le prix que le produit générera sur le marché, ce qui est inconnu au départ, même si on peut l'estimer. Les prêteurs ont tendance à faire une estimation relativement conservatrice de cette valeur lorsqu'ils déterminent la valeur d'emprunt d'une propriété. Dans le projet d'autoconstruction de Lewisham, le coût de l'immeuble était d'environ 40 000 $ et a été évalué à 64 000 $ par le prêteur, même si sa valeur marchande réelle, s'il avait été vendu, était estimée à près de 160 000 $ (NFHA, 1988a).

31) La valeur de la main-d'œuvre et des matériaux donnés a-t-elle été acceptée par les prêteurs?

Comme la mise de fonds en travail, les matériaux donnés ajoutent de la valeur sans influer sur les coûts de construction. Les prêteurs reconnaissent une partie de ces dons mais, une fois encore, ils ont tendance à faire une estimation conservatrice (NFHA, 1988a; Roberts, 1995).

- Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement?

32) Les participants ont-ils vérifié s'il existait un système de financement de l'habitation dans leur région ou pays?

Parmi les exemples d'autoconstructions réalisées dans des pays en développement, il n'existe pas toujours de système de financement du logement qui prévoit des mécanismes standard pour garantir des prêts et enregistrer une hypothèque sur un titre. Néanmoins, cela est une partie importante du système de financement du logement au Canada et c'est une question majeure à prendre en compte lorsque les mécanismes sont transférés à d'autres pays (Don Ference & Associates, 1989).

33) Le prêt de l'initiative a-t-il été garanti par la propriété (c.-à-d. un prêt hypothécaire)?

Pour souscrire un prêt hypothécaire, les prêteurs cherchent à s'assurer, d'abord, que le prêt ne présente pas de risque de défaut et, ensuite, dans le cas d'un défaut, qu'ils peuvent recouvrer la perte en vendant la propriété. Il est donc habituel d'enregistrer l'hypothèque comme un débit sur la propriété afin que le prêteur ait le droit de la

vendre et de recouvrer le prêt sur les produits de la vente. C'est une bonne forme de garantie pour le prêteur et l'autoconstructeur qui n'a peut-être pas d'autre façon de garantir le prêt.

34) Les participants ont-ils pu aller de l'avant sans grever d'autres formes de titres (p. ex., des garanties d'emprunt ou des garanties personnelles)?

Même si la propriété sert normalement de garantie de prêt, certains prêteurs peuvent exiger une garantie supplémentaire. Cela peut être le cas lorsque la valeur d'emprunt est relativement élevée que la valeur de la propriété ou quand la terre n'est pas la propriété absolue du groupe d'autoconstructeurs; par exemple, le groupe peut détenir uniquement un intérêt locatif. Un prêteur peut demander une garantie de prêt à une municipalité. Un prêteur peut également demander une garantie personnelle aux membres du groupe d'autoconstructeurs. Selon ces garanties, tous les membres sont personnellement responsables en cas de défaut de l'un d'eux. Le groupe d'autoconstructeurs peut souhaiter réévaluer le montant du prêt qu'il demande s'il hésite à accepter cette obligation (Duke et Macleod, 1995a,1995b).

35) Est-ce que la loi de la région ou du pays de l'initiative obligeait les prêteurs à accorder un financement aux groupes communautaires ou aux personnes à faible revenu?

Les producteurs de logements abordables autoconstruits et d'autres producteurs communautaires des États-Unis profitent d'une loi précise exigeant que les prêteurs affectent une certaine partie de leurs fonds au besoin en logements des personnes à faible revenu. Ce genre de disposition n'existe actuellement pas au Canada. Par conséquent, pour adapter un exemple des États-Unis, il faut prendre en compte la possibilité de garantir le financement sans ce levier financier. Des établissements communautaires, comme les caisses de crédit et le Mouvement Desjardins au Québec, sont habituellement sensibles aux besoins des groupes communautaires, à condition qu'ils aient un plan d'entreprise solide. À Vancouver, la VanCity Community Foundation a un mandat particulier qui consiste à faciliter les prêts à des emprunteurs non traditionnels (Driscoll, 1996).

36) Les participants ont-ils retenu les services d'un notaire ou d'un conseiller juridique?

Pour garantir le financement, tout spécialement lorsque les membres d'un groupe sont personnellement responsables de la dette de tout le groupe, il est fortement recommandé d'obtenir des conseils juridiques. Outre aider aux mécanismes de financement, le conseiller peut aider à conclure des contrats avec d'autres professionnels et des entrepreneurs, de même qu'à préparer les ententes des participants (NFHA, 1988a; Duke et Macleod, 1995a,1995b).

- L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur?

37) Les participants ont-ils rempli les conditions de leur prêt de construction?

Habituellement, le financement de projets se divise en deux catégories. La première est un prêt de construction à court terme, soit essentiellement une marge de crédit qui permet de faire des avances pour couvrir les coûts de construction. Les intérêts s'accumulent à mesure que le prêt est retiré et aucun paiement n'est fait pendant cette période. La seconde est le financement à long terme qui est remboursé sur une période plus longue. Pour obtenir une avance sur la construction, les travaux en place doivent être approuvés (normalement par l'architecte du projet). Dans le cas où le groupe n'achève pas les travaux, les avances peuvent être retardées ou non versées (Wilkinson et Kardash, 1992).

38) Le montant du prêt approuvé par le prêteur a-t-il été respecté dans les coûts de l'initiative?

Pour établir les coûts de la construction, le groupe d'autoconstructeurs doit essayer d'estimer les dépenses qui seront engagées et pour lesquelles il a besoin d'un prêt. Le prêteur évalue ensuite le montant qu'il est prêt à avancer pour le projet. Dans le cas d'une sous-estimation (et quand le prêteur n'est pas prêt à augmenter le montant du prêt), les autoconstructeurs éprouvent des difficultés à achever le projet ou ils doivent garantir des fonds auprès d'une autre source,

peut-être avec leurs propres économies. Il est important que l'estimation des coûts de construction soit établie avec soin. L'architecte du projet ou le métreur-vérificateur peut être utile à cet effet (Fowler, 1993).

39) Les participants pouvaient-ils aller de l'avant sans mise de fonds?

Lorsqu'un groupe apporte une importante mise de fonds en travail, cette mise de fonds peut être reconnue au lieu du versement d'une mise de fonds en espèces, ce qui permet d'aider les ménages à faible revenu qui n'ont pas accumulé d'économies en vue d'une mise de fonds. La commandite d'un groupe communautaire ayant des antécédents avec le prêteur peut aussi porter un prêteur à accepter cette forme de mise de fonds.

40) Les participants ont-ils obtenu le financement à titre collectif (c.-à-d. non individuel)?

Un groupe d'autoconstructeurs peut chercher à obtenir un financement à titre d'entité juridique ou agir comme organisme cadre où chaque membre doit obtenir un prêt hypothécaire. Habituellement, le financement de la construction est pris sous forme de créance hypothécaire générale par tout le groupe. À l'achèvement des travaux, le titre est séparé et chaque hypothèque est enregistrée. Le prêt de construction est ensuite remboursé et l'entité juridique est dissoute (Fitzpatrick, 1992).

41) L'initiative pouvait-elle aller de l'avant de façon indépendante, sans emprunt non officiel (c.-à-d. de membres de la famille et d'amis)?

Lorsqu'une mise de fonds en espèces doit être versée, il se peut que les membres doivent garantir cette mise de fonds auprès de sources non traditionnelles, comme des amis et des parents. Cela peut survenir dans les cas où le prêteur reconnaît seulement une partie de la mise de fonds en travail. Une fois que la propriété est terminée et que sa valeur peut être établie plus exactement, il peut être possible d'obtenir un financement plus élevé. Toutefois, entre-temps, le projet ne pourrait pas avancer sans ces prêts non officiels.

## Conception

- L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada?

42) Les produits ont-ils été approuvés et testés par un laboratoire d'essai?

Tous les produits et matériaux utilisés dans la construction d'un immeuble au Canada doivent respecter la partie 2 du Code national du bâtiment. Comme la fonction principale du présent cadre est d'analyser l'applicabilité des initiatives (souvent de l'extérieur du Canada) au contexte canadien, cette question est assez pertinente, ce qui est tout particulièrement vrai pour l'analyse des projets du Royaume-Uni et du monde en développement où l'autoconstruction est fréquemment le lieu d'innovations techniques et de processus (CNRC, 1990; Ospina, 1985; Salas, 1988).

43) L'initiative respectait-elle les codes locaux des incendies, de l'électricité et de la plomberie?

Le Code national du bâtiment, les codes provinciaux et municipaux précisent les méthodes et les stratégies de conception et d'installation du système de lutte contre les incendies, du circuit électrique et de la plomberie. Pour être réalisée au Canada, une initiative doit être conforme à ces règlements et doit habituellement être vérifiée par un représentant local, comme un commissaire des incendies.

44) L'initiative respectait-elle les règlements sur la santé et la sécurité?

Un projet de construction au Canada doit respecter les règlements sur la santé précisés à l'article 3.6 du Code national du bâtiment et les exigences relatives à la sécurité dans les aires de plancher conformément à l'article 3.3 du Code. Par ailleurs, le chantier doit être conforme aux exigences précisées à la partie 8 du Code national du bâtiment (CNRC, 1990).

45) L'initiative respectait-elle les normes minimales sur les pièces?

Au Canada, les dimensions des pièces conçues tout spécialement à une fin précise ne doivent pas être inférieures aux dimensions précisées dans

le Code national du bâtiment. Par exemple, la hauteur du coin repos doit être de «2,3 mètres sur au moins 50 % de la surface utile exigée ou 2,1 mètres en un point quelconque de cette surface» (CNRC, 1990, p. 220). Ainsi, en analysant l'applicabilité au Canada des initiatives provenant d'autres pays, il est essentiel de déterminer le respect des dimensions minimales des pièces (CNRC, 1990).

46) L'habitation était-elle munie des ouvertures et des issues exigées par la loi?

Au Canada, les espaces prévus pour différents usages et de tailles variées doivent permettre l'accès aux issues selon les dispositions de l'article 3.3 du Code national du bâtiment. L'article 3.3.1.3 porte sur les exigences précises relatives aux moyens d'évacuation. Comme les codes du bâtiment varient d'un pays à l'autre, l'applicabilité d'initiatives données au contexte de l'industrie de l'habitation canadienne est subordonnée à ces exigences (CNRC, 1990).

47) L'initiative respectait-elle les règlements fédéraux et provinciaux sur la valeur R des toitures et des murs?

Le Code national du bâtiment exige que toutes les maisons construites respectent la cote d'insonorité minimale des ouvrages R-20 pour les murs et R-32 pour les plafonds. Par ailleurs, il faut consulter les codes provinciaux et municipaux, car certains peuvent avoir des exigences de conception plus strictes relativement à l'efficacité énergétique (SCHL, 1982).

- L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada?

48) La conception a-t-elle été approuvée par les pouvoirs municipaux?

Avant qu'un permis de construire ne soit accordé à une municipalité, les dessins du contrat décrivant la conception de l'immeuble doivent être approuvés par le pouvoir local. Comme les exigences varient beaucoup d'un endroit à l'autre, il s'agit peut-être là de l'étape finale la plus critique relativement à l'applicabilité. Par exemple, la conception de l'initiative d'auto-assistance à Londres entreprise par les constructeurs communautaires de la rue Coin a été élaborée en étroite liaison avec les futurs occupants et la collectivité dans l'ensemble; malgré tout, le pouvoir local a exercé des pressions contre l'association et, en bout de ligne, l'a obligée à modifier la conception avant d'accorder l'approbation (Lifschutz, 1995).

49) L'initiative respectait-elle les restrictions locales relatives à la hauteur et à la forme des bâtiments?

La plupart des municipalités, tout particulièrement celles des zones urbaines, ont des règlements en place qui restreignent la taille et la forme générales d'un immeuble. Même si, par le passé, le consensus et les traditions de la collectivité dictaient une certaine uniformité quant au caractère urbain ou rural précis de l'endroit, dans la plupart des régions, cette question en est une de droit civil. Par exemple, dans certaines régions, tous les immeubles doivent avoir une toiture en pente.

50) Le projet était-il conforme aux règlements locaux sur la marge de recul et la surface construite?

Tout comme pour les restrictions relatives à la hauteur et à la forme, les règlements sur la marge de recul et la surface construite visent à garantir que les modèles urbains ou ruraux sont uniformes. Ils légifèrent le caractère construit d'un endroit afin d'assurer une certaine continuité historique entre les immeubles existants et les nouvelles constructions. Lorsque la marge de recul a trait à l'échelle et à la proportion des rues qui encadrent les immeubles, les restrictions relatives à la surface construite visent à maintenir une proportion uniforme des immeubles à un endroit donné.

51) Le plan de travail de l'initiative était-il conforme aux règlements locaux sur la durée de la construction?

Dans certaines municipalités, des délais sont imposés à la durée des travaux de construction, principalement pour deux raisons : d'abord, parce que les chantiers sont souvent des endroits bruyants qui peuvent déranger les résidents du voisinage et, deuxièmement, parce que les voisins

sont souvent contrariés par l'allure des chantiers puisqu'ils dérogent du caractère urbain ou rural d'un endroit. Ces deux facteurs peuvent déprécier la valeur des biens immobiliers si la construction se prolonge.

52) L'initiative était-elle conforme aux règlements locaux sur la construction non finie?

Pour des raisons semblables à celles qui inspirent les règlements restreignant la durée de la construction, des règlements sont souvent adoptés pour éviter que des travaux de construction ou des parties de projet (comme la façade donnant sur la rue) demeurent non finis. Ces restrictions sont particulièrement pertinentes aux projets d'autoconstruction qui peuvent être assortis de structures financières non traditionnelles, ce qui peut prolonger l'étape de la construction. Par ailleurs, les résidents pensent souvent que les chantiers représentent un risque d'accident, tout particulièrement s'ils sont inactifs pendant des périodes prolongées.

- Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond?

53) L'initiative a-t-elle été approuvée par un professionnel de la conception?

Selon la région du pays où le projet est réalisé, si sa taille ou sa valeur dépasse la taille ou la valeur précisée dans les règlements à cet endroit, le projet doit être approuvé par un professionnel de la conception. Par exemple, au Québec, tout immeuble public ou maison de plus de 100 000 $ doit respecter ces critères. De plus, l'article 2.3.4.2 du Code national du bâtiment du Canada exige ce qui suit : «Les dessins de la structure et les documents connexes soumis à l'appui de la demande de permis de construire doivent être datés et porter le sceau professionnel autorisé et la signature du concepteur» (CNRC, 1990, p. 17).

54) Les participants se sont-ils engagés dans le processus de conception?

L'un des avantages fondamentaux du processus d'autoconstruction servant à fournir un logement abordable est la capacité de faire participer les futurs habitants non seulement à la construction mais encore à la conception de leur logement. En réalité, le défaut de le faire peut mettre en jeu la réussite de l'initiative. Lorsque les participants pensent que le processus de conception leur est dicté, cette méthode peut entraîner plus de vandalisme, une moins grande motivation, de l'apathie et un manque de cohésion sociale — les problèmes mêmes que l'autoconstruction peut réduire. Par exemple, pour le programme de logement modeste du 10e of Ramadan en Égypte, on prévoyait uniquement des commodités minimales et un ensemble de plans pour l'achèvement des habitations; résultat : les occupants n'ont pas tenu compte des plans, ils ont embauché des professionnels pour faire les travaux et le projet est considéré par les dirigeants comme un bidonville (Wilkinson et Kardash, 1992).

55) Les objectifs de la conception de l'initiative ont-ils été définis et convenus?

Il est important d'avoir une idée claire et commune de ce que les participants attendent de leurs efforts, car cela influe sur leur désir de surmonter les difficultés que connaîtra l'initiative. Cela est tout spécialement vrai dans le cas de l'auto-assistance collective, où diverses personnes, ayant souvent des attentes différentes relativement au processus et aux produits de l'autoconstruction, doivent collaborer afin d'atteindre un but commun. En effet, les participants au projet d'habitation sur le quai Maconochies ont renversé leur comité organisationnel au beau milieu du processus et, même s'ils étaient en bout de ligne satisfaits du produit fini, ils ont déclaré que le processus de règlement des conflits avait été si ardu qu'ils ne participeraient plus jamais à un autre projet d'autoconstruction (Edwards, 1989; SCHL, 1995).

56) La conception de l'initiative traitait-elle des modèles urbains ou ruraux en place?

L'un des problèmes implicites de l'hébergement d'un grand nombre de personnes à coût abordable vient du fait qu'il en coûte moins cher pour construire un grand immeuble que pour en bâtir plusieurs petits. Par ailleurs, une bonne partie du parc résidentiel existant au Canada dans les régions rurales et urbaines comprend des maisons unifamiliales, des duplex ou des triplex qui

remontent à 60 ans ou plus, à une époque où les processus de construction étaient tout à fait différents de ceux d'aujourd'hui. De plus, la manière dont les immeubles ont été construits dans certaines régions est représentative de la culture et du mode de vie de l'endroit. Ainsi, la conception doit prendre en compte les subtilités intrinsèques à la façon de construire, tout particulièrement pour la construction d'un projet de collectif d'habitation. Par exemple, les projets de logements à grande échelle de Chicago dans les années 60, outre favoriser la détérioration sociale, ont mis au banc du reste de la ville les personnes qui y vivaient parce que les modèles urbains n'étaient pas respectés (Jacobs, 1961).

57) Le changement des besoins des habitants avec le temps (c.-à-d. la capacité d'agrandir et de faire des modifications) était-il prévu dans la conception?

Pendant tout le cycle de vie des propriétaires, leurs besoins peuvent changer beaucoup. L'évolution des modèles de vie familiale exerce des pressions variables sur une habitation. La capacité de modifier une habitation ou de l'utiliser différemment en réaction à ces changements peut être un avantage important pour les habitants et leur éviter d'avoir à déménager. Comme le processus d'autoconstruction peut être ardu et parfois le seul moyen pour des participants d'accéder à la propriété, ces déménagements peuvent être périlleux du point de vue financier (Lifschutz, 1995).

58) Le lien entre les espaces privés et publics a-t-il été pris en compte dans la conception?

Souvent, en architecture domiciliaire, on néglige la nécessité de réserver des espaces à la vie privée et des espaces publics vitaux pour rencontrer les voisins. Le lien entre l'intérieur d'une maison et la rue, la cour ou la place publique lui faisant face est essentiel pour permettre l'interaction sociale et assurer la prospérité d'une collectivité. Comme l'un des principaux avantages complémentaires du processus de l'autoconstruction est sa capacité d'insuffler aux participants un sentiment d'appartenance à la collectivité, la conception physique ne doit pas endiguer cette possibilité. Des éléments, comme un lien visuel limité entre la rue ou la cour et l'intérieur d'une habitation, et un endroit favorable où s'asseoir à l'extérieur d'une habitation peuvent contribuer à la vitalité de la vie dans la rue (Vale, 1997; Hertzberger, 1988).

- L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale?

59) La forme de l'habitation conviendrait-elle à un climat nordique?

La forme générale d'un immeuble peut avoir une incidence importante sur sa capacité de bien réagir aux exigences du climat. Par exemple, les édifices des climats nordiques ont été souvent bâtis selon un rapport surface-volume bas pour réduire l'exposition de l'édifice aux éléments, ainsi qu'une toiture très pentue qui ne retient pas la neige. Même si la technologie peut aider à surmonter ces facteurs, les édifices dont la forme répond aux exigences du climat sont souvent plus éconergiques et moins coûteux à entretenir (Hix, 1977)..

60) Le devis de conception respectait-il les exigences canadiennes relatives à la valeur R?

Comme le chauffage domiciliaire représente une partie considérable du fardeau imposé aux réserves énergétiques, le Canada établit des règlements selon la valeur isolante des toitures et des murs des nouvelles constructions tel que mentionné à la question no 47. En réduisant la quantité d'énergie perdue par l'enveloppe des bâtiments, on peut réduire considérablement la dégradation de l'environnement et les factures de chauffage mensuelles.

61) Des caractéristiques d'hivernisation (p. ex., portes à deux battants, fenêtres hermétiques) ont-elles été utilisées?

Les coûts énergétiques mensuels et la consommation d'hydroélectricité peuvent être réduits de beaucoup grâce à des caractéristiques de construction qui assurent une enveloppe de bâtiment hermétique et à un système environnemental efficace. Des éléments tels que des portes hermétiques et des ventilateurs pour récupérer la chaleur sont abordables et faciles à se procurer. Peut-être les résultats les plus éloquents proviennent-ils de l'utilisation de fenêtres

éconergiques, qui peuvent comprendre des caractéristiques comme un vitrage double ou triple et une protection au moyen d'un pont thermique (SCHL, 1982).

62) Les matériaux de construction ont-ils été choisis pour leur résistance aux durs hivers?

Dans la plupart des régions du Canada, à l'exception de la côte sud de la Colombie-Britannique, le climat est soumis à des extrêmes de température et d'humidité. Chacun de ces facteurs peut user beaucoup les surfaces des bâtiments et, lorsqu'ils sont combinés, ces deux éléments soumettent les matériaux de construction à des contraintes extrêmes. La sélection de matériaux de construction fiables peut donc prolonger de beaucoup la vie d'un bâtiment. Des matériaux tels que la brique, la pierre, le bois traité et le métal ont tendance à donner un meilleur rendement au fil du temps que le bois non traité, le stucco ou le plâtre (Allen, 1990).

63) Le plan de l'unité était-il conforme aux normes régionales sur le mode de vie?

Les habitants des diverses régions du Canada vivent de différentes façons, selon les différences de climat, de culture et de traditions. Par exemple, sur la côte sud de la Colombie-Britannique, les gens ont tendance à passer une plus grande partie de l'année à l'extérieur en raison du climat doux; ainsi, une conception qui ne prévoirait pas d'espace extérieur ne conviendrait pas au mode de vie dans cette région. L'applicabilité d'une initiative au Canada dépend donc de la région (Hix, 1977).

64) Les besoins en stationnement des habitants du projet ont-ils été respectés?

Comme la plupart des Canadiens sont propriétaires d'une voiture, il est essentiel d'intégrer une aire de stationnement dans un plan, tout particulièrement si le plan provient de l'extérieur du Canada. Dans le monde en développement et dans des parties de l'Europe, parce que l'incidence de la propriété d'un véhicule n'est pas aussi grande qu'au Canada, l'aire de stationnement joue un rôle moins important dans l'architecture. Il est peut-être plus important de savoir comment le stationnement est fourni que le fait qu'il y ait une aire de stationnement, puisque les grandes aires de stationnement ouvertes ont un effet destructeur marqué sur les modèles urbains et, par conséquent, sur le fait que les rues forment un lieu public sécuritaire et vital où les gens peuvent se rencontrer et où les collectivités peuvent être soutenues (Hertzberger, 1988).

65) Des produits de construction «écologiques» ont-ils été utilisés?

L'industrie de la construction en général, et le marché de la construction en particulier, compte pour beaucoup dans l'épuisement des ressources de notre environnement. La production de matériaux qui sont à la fois très abordables et facilement utilisables sur le marché peut aider à réagir à la dégradation de l'environnement de différentes façons : par l'utilisation de matériaux de construction recyclés, comme l'isolation en fibres de bois; par l'utilisation de produits renouvelables, c'est-à-dire qui sont faits à partir d'une ressource que l'on peut ramasser de façon durable, comme le bois en petites sections; et par l'utilisation de matériaux ayant un faible niveau d'énergie intrinsèque (énergie consommée dans leur fabrication, leur transport et leur installation), ce qui peut aider à réduire l'incidence de l'industrie de la construction sur la dégradation de l'environnement (Patkau et Patkau, 1997; Hix, 1977).

- Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite?

66) Une étude de faisabilité a-t-elle été entreprise pour garantir la rentabilité et l'estimation des coûts de la conception?

Comme bien des initiatives en autoconstruction sont financées comme des coopératives ou des organismes sans but lucratif, leur cadre financier est souvent peu orthodoxe par rapport à d'autres projets de construction. Ainsi, il est tout spécialement important de réaliser une étude de faisabilité complète et une estimation des coûts fiable. Par exemple, comme le prêteur était très impressionné par la présentation sur la faisabilité faite par le groupe, la Community Corporation

de Santa Monica a pu garantir un financement à titre d'organisme sans but lucratif auprès d'un prêteur privé qui habituellement n'appuie pas ce genre de groupe (U.S. HUD, 1987; Means, 1995).

67) Une estimation des coûts des matériaux et des processus a-t-elle été faite?

Sans estimation fiable des coûts des matériaux de construction et des processus, la faisabilité financière d'une initiative est en péril. Cela est tout particulièrement vrai lorsque les compétences de la main-d'œuvre sont restreintes par des compétences limitées, comme c'est le cas de bien des initiatives en autoconstruction (SCHL, 1995; Means, 1995).

68) La disponibilité des matériaux précisés et leur coût ont-ils été confirmés?

Étant donné l'emplacement géographique, le moment de l'année ou les variations de l'économie, le coût et la disponibilité des matériaux peuvent fluctuer considérablement sur une courte période. Par exemple, une grève des membres d'un syndicat de travailleurs du bois peut faire augmenter considérablement le coût du bois. Ainsi, il est tout particulièrement important dans le processus d'autoconstruction de confirmer que les matériaux sont disponibles, au besoin et à un prix qui correspond au budget (SCHL, 1995).

69) Le coût de l'installation des éléments de construction spécialisés (c.-à-d. par des gens de métier bien formés) a-t-il été inclus dans le budget?

Au Canada, la loi exige que l'installation de la plomberie et du circuit électronique soit réalisée par un professionnel agréé. Dans certains cas, il est souvent plus rentable de passer en sous-traitance certains des éléments de la construction d'une initiative touchant la main-d'œuvre. Cela peut être le cas pour plusieurs raisons, comme une fluctuation des taux d'intérêt (sur le prêt pour l'acquisition de terrains ou sur le prêt de construction) ou parce que la complexité de la procédure d'installation exige tellement de travail de la part des personnes qui possèdent des compétences limitées que les coûts engagés sur les prêts pendant cette période annuleraient les économies réalisées grâce à l'autoconstruction. Cela est le cas pour certains éléments de construction précis du projet d'habitations sur le quai Maconochies de l'Isle of Dogs, à Londres (Edwards, 1989).

70) Une étude a-t-elle été faite sur les autres caractéristiques de réduction des coûts?

L'utilisation d'éléments ou de systèmes de construction préfabriqués ou fabriqués en usine peut réduire de beaucoup les coûts de construction. Par exemple, l'utilisation de fermes préfabriquées est maintenant une pratique courante dans l'industrie domiciliaire canadienne puisque, même si ces fermes coûtent plus cher que les morceaux de bois, cette méthode est plus rentable parce qu'il faut moins de temps pour les installer. Par contre, en raison de l'emplacement et de la conception, dans certains cas, la construction sur le chantier peut être plus rentable. Ces deux possibilités devraient être examinées dans le contexte d'une initiative donnée puisqu'elles peuvent entraîner des économies importantes (Allen, 1990).

71) L'aspect autoconstruction de l'initiative était-il plus rentable que la construction conventionnelle?

La possibilité d'économiser au moyen de l'auto-assistance et de l'autoconstruction est considérable. Néanmoins, le processus de toute initiative est toujours unique en son genre, en ce qui touche l'infrastructure organisationnelle et financière. En effet, la capacité d'adapter et de modifier ces structures aux circonstances propres à l'initiative est souvent la clé du succès. Même les initiatives les plus prometteuses courent un risque en adoptant le processus. Par conséquent, il ne faut pas sous-estimer la nécessité de comprendre dans quelle mesure les composantes de l'autoconstruction représentent des économies. Par exemple, l'autoconstruction des projets combinant site et services à Madras, en Inde, n'a pas donné d'économies importantes en raison de la mauvaise organisation après la planification (SCHL, 1995; Robben, 1986).

## Construction

- L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable?

72) L'horaire de travail en vigueur pendant l'initiative était-il strict?

Un aspect essentiel de la préparation de l'étape construction d'une initiative en autoconstruction est l'établissement d'un calendrier de travail où est fixée la collaboration hebdomadaire de chaque membre ou ménage, où est intégré le calendrier de chaque corps de métier spécialisé embauché, où sont conservés les calendriers du projet, où sont réglés les conflits, où est déterminé quel genre de travail représente une collaboration des ménages (p. ex., préparation des aliments, garde d'enfants) et, en bout de ligne, où sont pénalisés ou expulsés les membres ou les ménages qui négligent de travailler à plusieurs reprises. Chaque projet comporte un calendrier de travail différent mais tous les participants doivent adhérer à un calendrier préétabli et convenu à l'avance. Les membres du projet d'habitation sur le quai Maconochies (Isle of Dogs, Royaume-Uni) devaient travailler sur le chantier toutes les fins de semaine pendant deux ans; dans un projet administré par la Hyderabad Development Authority (en Inde), les membres devaient commencer la construction immédiatement pendant qu'ils vivaient sur le terrain qui leur était affecté; 1 200 volontaires de Habitat for Humanity ont construit 30 maisons en une semaine dans la réserve indienne Sioux de Cheyenne River, au Dakota du Sud; et 450 volontaires de Habitat ont construit deux maisons en une semaine à Winnipeg (Fowler, 1993; Edwards, 1989; Siddiqui et Khan, 1994; Pearson, 1994; Steele, 1988).

73) L'horaire de travail et la durée des travaux étaient-ils réalistes, étant donné les compétences de la main-d'œuvre?

Certains projets d'autoconstruction durent de six à neuf mois, étant réalisés pendant les jours fériés, les fins de semaine et les soirées d'été, tandis que d'autres peuvent durer d'un an et demi à deux ans. Le nombre maximal d'heures qu'une seule personne peut consacrer à un projet d'autoconstruction est d'environ 1 100 heures par année : en travaillant quatre soirs de semaine, tout les week-ends plus pendant ses vacances annuelles. Les participants à l'autoconstruction doivent prendre soin d'estimer soigneusement la charge de travail nécessaire pour réaliser un projet, étant donné les compétences de la main-d'œuvre, et de déterminer la durée et l'étendue du calendrier de travail en construction. Les personnes ayant peu ou pas d'expérience en construction peuvent facilement sous-estimer ou surestimer le nombre d'heures nécessaires pour faire les travaux. Dans un projet locatif d'auto-assistance aux Pays-Bas le nombre d'heures nécessaires pour réaliser le projet de rénovation a été deux fois plus important que celui que les participants avaient estimé (Rowe, 1993; Priemus et Metselaar, 1987).

74) Les participants ont-ils rempli les exigences en temps de leur collaboration manuelle à l'initiative?

Une fois que le calendrier de travail est établi pour la phase autoconstruction d'une initiative, il doit être respecté avec vigueur afin que les travaux nécessaires soient réalisés dans les délais prescrits et que tous les participants sachent que les autres membres remplissent leurs obligations. L'une des responsabilités du superviseur de la construction consiste à tenir un registre des activités et des heures des travailleurs participants. Les membres peuvent être en désaccord lorsque certains participants se dérobent à leurs tâches ou que leur dévouement est remis en question (Fowler, 1993; Edwards, 1989).

75) D'autres compétences et ressources nécessaires auraient-elles pu être garanties, au besoin, pour éviter les retards et les coûts supplémentaires?

Les participants à une initiative en autoconstruction doivent inclure, dans le calendrier de travail, un plan d'urgence pour remplacer des travailleurs ou ajouter des volontaires en cas de pénurie de main-d'œuvre en raison de maladies ou de mauvais calculs qui entraînent des retards et qui font augmenter les coûts. Dans le projet d'auto-assistance égyptien (les nouvelles collectivités Helwan), 33 ménages

ont éprouvé des problèmes financiers lorsqu'ils se sont réunis pour embaucher un entrepreneur chargé de finir leurs travaux de construction et que les coûts engagés ont été plus élevés que le prêt obtenu pour le projet (Wilkinson et Kardash, 1992).

76) L'achat en gros a-t-il réduit le coût des matériaux?

Les petites commandes de matériaux de construction coûtent plus cher à l'unité que les commandes en grande quantité. La construction d'un grand nombre d'unités entraîne des commandes de matériaux plus importantes mais, même pour une petit projet, l'achat en gros peut entraîner des réductions de coût optimales. Dans le Canada atlantique, environ 25 % des autoconstructeurs obtiennent des matériaux (la plupart du temps du bois) à prix réduit (Fowler, 1993; Rowe, 1993).

77) Le financement était-il garanti au cas où la construction ne respecterait pas les délais ou que le projet dépasserait le budget?

Bien des projets d'auto-assistance ne sont pas achevés en raison du mauvais calcul des exigences financières et des besoins en main-d'œuvre. Par ailleurs, beaucoup de projets n'échouent pas parce que des efforts et des capitaux sont injectés à la fin. Il est essentiel d'inclure dans le budget d'une initiative une garantie de financement en cas du dépassement du budget ou de défaut de respecter les délais (Fowler, 1993).

78) La composante mise de fonds en travail de l'initiative a-t-elle permis de réduire les frais de main-d'œuvre et les coûts d'accession à la propriété?

La principale raison pour entreprendre une initiative en autoconstruction est de réduire les coûts d'accession à la propriété en diminuant les frais de main-d'œuvre. L'élément mise de fonds en travail de l'initiative devrait entraîner des économies de 20 à 30 % du coût réel par rapport à la valeur présumée; dans certains cas, les économies peuvent aller de 35 à 60 %. Dans un projet de Habitat for Humanity de la réserve indienne sioux de Cheyenne River, au Dakota du Sud, la mise de fonds en travail de 500 heures exigée (en plus d'une mise de fonds en espèces et de versements hypothécaires sans intérêt peu élevés), des maisons ont été construites pour aussi peu que 35 000 $ US chacune (Crosbie, 1993; Rowe, 1993; Claxton, 1989; Pearson, 1994).

- La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada?

79) Un permis de construire a-t-il été accordé pour l'initiative?

L'obtention d'un permis de construire de la municipalité est une étape élémentaire à tout processus de construction. Les participants à l'autoconstruction doivent confirmer que les documents de construction soumis sont conformes à tous les codes pertinents. Ils doivent inclure dans le budget le coût du permis et tenir compte de la période d'attente dans leur calendrier (Fowler, 1993).

80) La question de la sécurité sur le chantier a-t-elle été traitée?

Entre autres, le superviseur a pour responsabilité de faire le plan précis du chantier pour éviter les accidents et les dommages aux outils et aux matériaux. Tous les participants à l'autoconstruction sur le chantier doivent respecter les règlements sur la sécurité de base conçus et assurés par le superviseur. Comme bien des participants à l'autoconstruction n'ont souvent pas de formation ni d'expérience dans le protocole à suivre sur un chantier de construction, la question de la sécurité sur le chantier est tout spécialement capitale dans les projets d'autoconstruction. En ce qui touche la sécurité des matériaux, des livraisons quotidiennes préétablies peuvent éviter les vols et le vandalisme (Fowler, 1993).

81) Une analyse de sol a-t-elle été faite avant la construction?

Sur tous les chantiers, il est de pratique courante d'analyser le sol pour assurer l'intégrité de la fondation. Dans le projet d'habitation sur le quai Maconochies (Isle of Dogs, Royaume-Uni), le plan devait prendre en compte les obstacles éventuels à l'amoncellement de matériaux sous

la structure et des problèmes éventuels dus au méthane (hérités de l'ancien marais dans la région et du remplissage subséquent des docks). L'analyse du sol d'un chantier permet de déterminer si le site a déjà été utilisé pour le remplissage ou la décharge de déchets (Edwards, 1989).

82) La section de murs précisée correspondait-elle aux normes en vigueur sur l'efficacité énergétique?

Les autoconstructeurs doivent vérifier que les devis de leurs plans d'habitation comprennent des sections de murs correspondant aux normes sur l'efficacité énergétique exigées par le Conseil national de recherches du Canada. Les devis relatifs à l'isolation requise doivent être conformes au Code national du bâtiment ainsi qu'à tous les codes provinciaux et municipaux applicables. Il en va de l'intérêt des autoconstructeurs de construire des maisons éconergiques, car ils réduiront ainsi leurs dépenses de fonctionnement pendant les années à venir.

83) Les matériaux utilisés étaient-ils adaptés au climat local (p. ex., le revêtement doit être extrêmement tolérant aux changements dans un climat nordique)?

Les devis de l'initiative en autoconstruction doivent être adaptés à la région précise du Canada où le projet est situé en ce qui touche l'à-propos des matériaux de construction précisés pour le climat local. Les matériaux résistant au climat, comme le revêtement extérieur, le revêtement et l'isolation de la toiture, doivent avoir été analysés et certifiés par un organisme d'analyse approuvé et doivent être ignifuges, durables et répondre aux exigences du climat local.

84) Les situations atmosphériques locales ont-elles été prises en compte dans le processus de construction?

Les participants à une initiative en autoconstruction doivent faire en sorte que leur projet domiciliaire soit conçu et construit de manière à éviter tous les inconvénients et les dangers que posent les conditions atmosphériques locales. Ces considérations propres au site comprennent l'orientation de l'habitation par rapport aux vents dominants, la pente et la structure de soutien du toit en ce qui touche la charge de neige prévue, la possibilité d'infiltration d'eau dans la fondation et l'emplacement du site par rapport aux zones inondables et aux nappes phréatiques existantes. Les autoconstructeurs doivent aussi prendre en compte la courte période de construction au Canada : les travailleurs peuvent travailler seulement d'avril à novembre, avec un temps mort pendant les mois d'hiver.

- L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles?

85) Y avait-il un superviseur chargé de la construction pendant l'initiative?

Un superviseur de construction ayant des connaissances et de l'expérience dans l'industrie de la construction doit être nommé sur le chantier du projet d'autoconstruction. Les responsabilités de ce superviseur comprennent l'établissement du calendrier et l'estimation des coûts, l'inventaire et la commande des matériaux, la coordination des livraisons et des corps de métiers spécialisés, le suivi des activités et des heures de travail, le règlement des conflits, la formation des nouveaux et l'affectation équitable des tâches, la garantie de la sécurité sur le chantier, le maintien du bon moral et de la solidarité, le respect du calendrier et du budget du projet. Le superviseur peut être nommé parmi les membres (comme dans le cas d'un projet d'auto-assistance iranien où un maçon a été choisi comme superviseur) ou il peut être embauché de l'extérieur (comme dans le cas d'un projet de Hampstead, Londres, où un charpentier-soudeur a été embauché comme superviseur à plein temps pour gérer le chantier et enseigner aux bénévoles des compétences en construction de base) (Fowler, 1993; Pour, 1988; Jackson, 1993).

86) Les participants avaient-ils accès aux corps de métiers spécialisés nécessaires (c.-à-d. à l'extérieur de leur groupe)?

La plupart des autoconstructeurs ont recours à un certain nombre de gens de métiers spécialisés, à contrat ou en sous-traitance, pour la réalisation des tâches qui dépassent les capacités des participants à l'initiative. Selon des études de

cas au Canada des années 80, en moyenne, seulement 50 % de la main-d'œuvre en construction est constituée de ménages autogérés. Les autoconstructeurs doivent donc veiller à avoir accès aux corps de métiers spécialisés nécessaires pour les travaux qu'ils ne peuvent faire eux-mêmes et pour les tâches les plus difficiles. Comme la collaboration manuelle des participants à l'initiative réduit les coûts de main-d'œuvre globaux, moins le nombre de gens de métiers spécialisés à embaucher est grand, plus le projet est abordable. Dans un projet combinant site et services à Villivakkam (Madras, en Inde) où il y avait beaucoup de main-d'œuvre embauchée (maçons, charpentiers, plombiers, électriciens), les économies de l'auto-assistance ont été ramenées entre 2 et 5 %, ce qui a été décevant (Broome, 1993; Edwards, 1989; Rowe, 1993; Fowler, 1993; Robben, 1986).

87) Y avait-il des experts disponibles pour former la main-d'œuvre, le cas échéant?

La formation offerte aux participants à l'initiative en autoconstruction varie selon les compétences existantes mais, dans la plupart des cas, une certaine formation par des experts devrait être offerte à la main-d'œuvre. Cette période de formation s'ajoute à la durée de la construction et doit entrer dans le calendrier de travail et dans le budget de construction. La plupart des participants non spécialisés peuvent faire des tâches, comme la peinture et la pose de papier peint, tandis que d'autres tâches telle la pose de tuiles et le plâtrage requièrent les conseils ou l'aide d'un professionnel. La formation peut être donnée en deux étapes : des renseignements principaux sur le système de construction en général et des renseignements secondaires conçus tout spécialement pour les besoins des travailleurs. Dans bien des cas, le superviseur de la construction peut être chargé de former les travailleurs non spécialisés en leur enseignant des compétences de construction de base (Priemus, 1984; Claxton, 1989; Fowler, 1993; Jackson, 1993).

88) La main-d'œuvre à l'intérieur du groupe de participants a-t-elle été utilisée au maximum?

Dans certaines initiatives en autoconstruction, beaucoup de participants possèdent déjà des compétences en construction : la moitié des membres du projet d'habitation sur le quai Maconochies (Isle of Dogs, Royaume-Uni) exerçait déjà un métier de la construction, tandis que l'autre moitié non spécialisée a été utilisée comme maneouvre; dans le projet de la rue Dunbridge (une partie de l'initiative de Rosehaugh Stanhope, Tower Hamlets, au Royaume-Uni), 75 % des membres du groupe étaient des gens de métier; et dans le projet de la rue Arcadia (une autre partie de l'initiative de Rosehaugh Stanhope, Tower Hamlets, au Royaume-Uni), les deux tiers des membres du groupe étaient des gens de métier. Dans ces exemples, les participants ont pleinement utilisé les compétences de leurs membres spécialisés tout en attribuant les tâches moins exigeantes aux membres non spécialisés. Même dans les projets où il n'y a pas de constructeurs professionnels dans les rangs des participants, il faut utiliser au maximum les compétences existantes et éventuelles de chaque participant; par exemple, à l'exception des travaux d'électricité et de plomberie, tous les travaux du projet de jardinage de Mill Lane (Hampstead, à Londres) ont été réalisés par des bénévoles non spécialisés et des membres d'une association pour les personnes ayant des difficultés d'apprentissage (Edwards, 1989; Claxton, 1989; Jackson, 1993).

89) Le processus de construction tenait-il compte des divers niveaux de compétence des participants?

Le processus de construction d'un projet d'autoconstruction devrait tenir compte des divers niveaux de compétence des participants afin d'utiliser au maximum les manœuvres et pour que personne ne soit exclu du travail parce qu'il n'est pas spécialisé. Dans le projet de Habitat for Humanity au Dakota du sud, les services de 1 200 bénévoles ont été retenus et, dans un plan d'auto-assistance iranien, tous les membres de la famille devaient participer aux travaux. Une bonne conception technique permet un meilleur accès au processus de construction pour les personnes qui n'ont pas de compétences en construction. L'orientation et la formation devraient débuter

avant la construction et comprendre la familiarisation avec les compétences en construction, le chantier, les responsabilités et le calendrier de travail (Pearson, 1994; Pour, 1988; Claxton, 1989; Fowler, 1993).

90) Les processus de construction ont-ils été simplifiés et précisés pour le bien des participants à l'autoconstruction?

Les travaux de construction sont plus faciles pour les participants à l'autoconstruction lorsque le processus de construction a été simplifié et précisé. Les autoconstructeurs du Royaume-Uni, utilisant la méthode de Walter Segal, ont simplifié leurs travaux en construction de maisons de briques conventionnelles à partir d'une simple construction à ossature en bois, tout comme les membres du projet d'habitation sur le quai Maconochies (Isle of Dogs, Royaume-Uni) qui ont employé une méthode traditionnelle de construction en briques. De même, la construction à ossature en bois simplifie les travaux de construction au Canada. Dans deux plans d'auto-assistance connexes en Iran, les travailleurs du projet de Geraia n'ont pas rencontré de détails ou de procédures inconnus, tandis que les travailleurs de Farsia ont été exclus du processus et du résultat. Dans le projet Admiralstrasse (Luisenstadt, Allemagne), les architectes ont fourni des dalles et des ossatures en béton armé et inventé un système de construction en bois simple qui a permis aux futurs occupants (non formés) d'installer les façades, les cloisons, les murs mitoyens et les planchers intermédiaires dans les maisonnettes. Les autoconstructeurs peuvent aussi chercher des innovations techniques pour rendre le processus de construction plus efficace et simple. En général, un projet d'autoconstruction peut être construit de façon plus simple et à moins de frais quand la forme de la construction est compacte et autonome (Bubel, 1989; Rowe, 1993; Edwards, 1989; Pour, 1988; Architectural Record, 1987; Claxton, 1989; Ribbeck, 1993).

91) La composition de la main-d'œuvre de l'initiative était-elle conforme aux règlements en vigueur sur la main-d'œuvre syndiquée et non syndiquée?

L'autoconstruction représente un moyen concurrentiel de produire des maisons pour l'industrie de la construction résidentielle. Les syndicats peuvent déplorer la partie d'emplois en construction perdus au profit des bricoleurs. Les participants à des initiatives en autoconstruction doivent veiller à ce que les travaux sur le chantier soient à tous égards conformes aux règlements syndicaux en vigueur (Rowe, 1993; Priemus, 1984).

- L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les ressources disponibles au Canada?

92) Were the building requirements met using existing and available local components and materials?

Les participants à l'autoconstruction doivent veiller à pouvoir obtenir localement les éléments et les matériaux nécessaires au projet de construction. S'ils copient les plans du projet d'une autre région ou d'un autre pays, ils doivent tenir compte de la disponibilité de tous les matériaux de construction. Aux étapes de conception, de planification et de commande de la construction, les membres doivent être certains que des matériaux précis sont disponibles dans leurs environs pour en faciliter la livraison ou le ramassage. Le Home Erector System (HES), trousse de construction à l'essai de New York conçue pour faciliter la construction, peut être assemblé par deux personnes ayant les composantes existantes et disponibles et sans outil spécial (Crosbie, 1993).

93) Si les matériaux n'étaient pas disponibles à l'échelle locale, le coût de leur transport était-il inclus dans le budget global?

S'ils ne peuvent obtenir localement les éléments et les matériaux nécessaires à un projet en autoconstruction (p. ex., fermes préfabriquées), les participants à l'initiative doivent prévoir d'incorporer le coût de leur transport dans le budget de construction global. Les frais de livraison imprévus entraînent des dépenses supplémentaires et un dépassement du budget.

94) Les participants avaient-ils accès aux outils nécessaires?

Il existe plusieurs façons de s'assurer que les outils nécessaires sont à la disposition des participants à une initiative en autoconstruction. Les membres peuvent fournir les outils nécessaires, en tout ou en partie; l'organisation d'une initiative peut créer une banque d'outils ou prévoir l'accès à une telle banque; des outils de la collectivité peuvent être achetés ou loués collectivement par le groupe (Fowler, 1993).

95) Si les participants n'avaient pas accès aux outils nécessaires, ces dépenses ont-elles été incluses dans le budget global?

Si les outils que ne possédaient pas déjà les participants sont achetés ou loués collectivement par les membres d'une initiative en autoconstruction, cette dépense doit être incorporée dans le budget de construction global (Fowler, 1993).

96) De la machinerie lourde pouvait-elle être obtenue, le cas échéant?

Les autoconstructeurs des régions éloignées qui ont besoin de machinerie lourde pour leur projet de construction doivent veiller à la disponibilité des machines requises et à leur accès dans leurs environs. S'ils ne peuvent obtenir les machines requises, ils doivent prévoir un processus de construction qui peut être réalisé sans ces machines.

97) Les éléments de construction étaient-ils normalisés pour faciliter l'assemblage?

Comme les travaux de construction sont plus faciles pour les participants à l'autoconstruction lorsque les processus de construction ont été simplifiés et précisés, la normalisation préétablie des éléments de construction facilite l'assemblage pour les travailleurs. Dans le projet d'Admiralstrasse (Luisenstadt, Allemagne), les éléments ont été standardisés pour en réduire le nombre et pour faciliter l'assemblage. La Community Corporation de Santa Monica utilise couramment des modèles de maisons modulaires et a standardisé des éléments d'habitation pour réduire les coûts; les habitations sont construites rapidement sur le chantier ou assemblées dans une usine et transportées jusqu'au chantier, les résidents faisant les touches finales à l'intérieur et à l'extérieur (Architectural Record, 1987; U.S. HUD, 1987).

- Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative?

98) Un mécanisme a-t-il été établi dans la structure organisationnelle de l'initiative afin de réglementer le contrôle de la qualité?

Le superviseur d'un chantier de construction ou une personne ou un comité désigné par la structure organisationnelle de l'initiative a pour responsabilité d'établir et de mettre en place un mécanisme de réglementation du contrôle de la qualité pour le processus de construction et le projet d'habitation fini.

99) Y avait-il une personne possédant les compétences nécessaires pour inspecter la construction?

Si le superviseur du chantier de construction ou un autre membre de l'initiative en autoconstruction ne possède pas les compétences requises pour inspecter la construction et réglementer le contrôle de la qualité du projet de façon continue, les participants doivent incorporer dans le budget de l'initiative le montant nécessaire pour payer les services d'un inspecteur en construction.

100) Un plan d'urgence prévoyant la réfection dans le cas où des erreurs seraient commises a-t-il été établi?

Dans le cas où des mauvais calculs ou des erreurs de construction du projet ont été décelés et que la reconstruction est jugée nécessaire, les participants à l'initiative en autoconstruction doivent être prêts à établir un budget pour la construction corrective. Il est sage et souvent nécessaire d'inclure dans le budget un plan d'urgence qui couvre les dépenses occasionnées par une éventuelle reconstruction.

101) La main-d'œuvre a-t-elle prévu une finition qui serait acceptable aux yeux des futurs habitants?

Les participants à une initiative en autoconstruction doivent prendre soin d'éviter d'incorporer des caractéristiques et des finitions qui pourraient être jugées excessives ou excentriques par les futurs acheteurs éventuels. Le désir de personnaliser la maison autoconstruite doit être tempéré par l'idée que les finitions trop personnelles peuvent compromettre la valeur de revente éventuelle de la maison.

102) L'automotivation des participants a-t-elle favorisé l'autoréglementation du contrôle de la qualité?

La qualité des projets d'habitation en autoconstruction est généralement jugée meilleure que celle des projets construits de façon conventionnelle en raison de l'automotivation des participants. Les autoconstructeurs prennent part à la plupart des étapes du processus de construction et ils savent exactement qui a participé à la construction de leur maison. Cette intensité de la motivation et de la participation assure l'autocontrôle de la qualité de la construction (Claxton, 1989).

## Après l'occupation

- Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit?

103) La composante autogestion de l'initiative a-t-elle réduit les coûts de logement?

La composante autogestion d'une initiative en construction renvoie au travail des participants qui se limite à la planification et à l'élaboration, à l'exclusion de la construction physique. Les activités en autogestion comprennent les tâches du promoteur du projet d'habitation : obtenir le financement, acheter le terrain, contrôler et gérer le processus de production. Un participant à l'autogestion évite les frais généraux et les bénéfices versés au constructeur et au promoteur d'un projet construit de façon conventionnelle, ce qui réduit le coût du projet global de 5 à 15 % (Rowe, 1993).

104) La composante main-d'œuvre en autoconstruction de l'initiative a-t-elle réduit les coûts de logement?

La composante main-d'œuvre en autoconstruction d'une initiative de construction renvoie au travail des participants qui comprend la construction physique. Cette mise de fonds en travail de l'initiative amène des possibilités d'économiser en éliminant ou en réduisant les dépenses payées aux entrepreneurs généraux et à la main-d'œuvre rémunérée, y compris des économies au chapitre des bénéfices et des frais généraux, du terrain et des matériaux, de même que des salaires. La participation à l'autoconstruction d'une initiative devrait entraîner une réduction des coûts du projet global de 20 à 30 % par rapport à un projet construit de façon conventionnelle (Rowe, 1993; Broome, 1993; Edwards, 1989; Claxton, 1989; Crosbie, 1993).

105) Les participants à l'autoconstruction ont-ils habité les maisons qu'ils ont construites (p. ex., elles n'ont pas été vendues immédiatement à profit)?

L'un des objectifs fondamentaux d'une initiative en autoconstruction est de fournir un logement à l'autoconstructeur. Qu'il s'agisse d'un particulier qui travaille seul à une unité ou d'un groupe de personnes qui travaillent ensemble pour produire des maisons pour les membres du groupe, les participants à l'autoconstruction entreprennent leur initiative pour construire des maisons qu'ils habiteront. Les participants qui vendent immédiatement les maisons produites à profit, par contre, prennent part à l'initiative davantage à des fins spéculatives que pour avoir leur propre maison. Dans une initiative en autoconstruction collective au Royaume-Uni (projet d'habitation sur le quai Maconochies, Isle of Dogs), les participants qui ont vendu immédiatement leur maison à profit après l'achèvement de la construction ont suscité du ressentiment chez les autres membres qui avaient entrepris le projet dans un esprit de collaboration communautaire (Edwards, 1989; Siddiqui et Khan, 1994).

106) L'initiative a-t-elle permis de procurer aux participants des maisons abordables et accessibles qu'ils n'auraient autrement pas eu les moyens d'acheter?

L'autoconstruction permet non seulement de construire des maisons à coût réduit par rapport

aux maisons construites de façon conventionnelle mais, parfois, elle rend des maisons abordables et accessibles pour des personnes qui autrement n'auraient pas eu les moyens de devenir propriétaires. En d'autres termes, les maisons construites de façon conventionnelle sous toutes les formes s'avèrent parfois trop dispendieuses pour certains propriétaires éventuels, ce qui fait que l'autoconstruction est la seule possibilité qui leur est offerte. À cet égard, l'autoconstruction élargit le choix de maisons de nombreux ménages, améliorant leurs chances d'accéder à la propriété. Neighborhood Reinvestment, organisme qui administre les projets d'auto-assistance dans bien des villes des États-Unis, a découvert que 50 % des participants à l'auto-assistance étaient dits à faible revenu (ayant un revenu inférieur à 80 % de celui de la région), que les participants avaient un revenu moyen représentant 61 % de celui des accédants à la propriété à l'échelle nationale et que 95 % des ménages participants avaient déjà été locataires. Selon ces statistiques, pour bien des personnes, les initiatives en auto-assistance constituent la seule possibilité d'accéder à la propriété (Rowe, 1993; Fowler, 1993).

- Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état?

107) L'initiative a-t-elle eu une incidence financière positive sur le quartier?

Les avantages complémentaires dont profitent les quartiers où des projets d'auto-assistance ont été réalisés peuvent comprendre la stimulation des investissements dans le quartier, la création de logements abordables à long terme et une assiette d'imposition plus élevée. Par ailleurs, les propriétés adjacentes au projet achevé peuvent devenir plus commercialisables en raison de la nouvelle initiative (Fowler, 1993).

108) Si l'initiative comprenait des travaux de rénovation, des bâtiments ont-ils été épargnés de la dégradation ou de la démolition?

Les avantages complémentaires dont profitent les quartiers où des projets de rénovation auto-assistée réussis ont été réalisés peuvent comprendre la stabilisation et l'entretien du quartier et la stimulation de nouvelles possibilités professionnelles, commerciales et culturelles. L'achat et la remise en état d'immeubles en décrépitude peut revenir moins cher qu'une nouvelle construction et peut épargner les immeubles touchés d'une plus grande décrépitude ou de la démolition (Fowler, 1993; Ribbeck, 1993; Robben, 1986).

109) L'initiative a-t-elle aidé à stabiliser le quartier au niveau social en réduisant la criminalité (c.-à-d. la surveillance de rue)?

Les avantages complémentaires dont profitent les quartiers où des projets d'auto-assistance réussis ont été réalisés peuvent comprendre la réduction de l'incidence du crime en raison de la formation de groupes de surveillance de quartier instaurés par l'entremise des résidents de l'initiative nouvellement créée (Fowler, 1993; Vale, 1997).

110) L'initiative a-t-elle aidé à réduire l'incidence du vandalisme comparativement à d'autres projets construits de façon conventionnelle?

Les avantages complémentaires dont profitent les quartiers où des projets d'auto-assistance réussis ont été réalisés peuvent comprendre la réduction de l'incidence du vandalisme. Les résidents qui ont participé à la planification, à la conception, à la construction et à la gestion de leur propre maison sont bien moins enclins à commettre des actes destructeurs contre les maisons de leurs voisins que les résidents d'autres projets d'habitation qui n'ont pas de sentiment d'appartenance à la collectivité (Vale, 1997).

111) Le processus d'auto-assistance collective a-t-il raffermi le sentiment d'appartenance à la collectivité?

Les projets d'auto-assistance réussis peuvent susciter et rehausser le sentiment d'appartenance à la collectivité continue chez les participants à l'initiative. Pour la formation, la supervision et le bon moral du groupe, il est préférable que les participants travaillent en équipe à toutes les unités d'habitation. Le fait de se joindre à un collectif d'habitation suscite plus d'intérêt chez un groupe d'au moins 10 ménages, facilite le processus et crée des liens d'amitié et un

sentiment d'appartenance à la collectivité. Lorsqu'ils occupent leur nouvelle maison, les résidents ont un droit acquis, en tant que groupe, dans l'amélioration du quartier et dans la création de possibilités professionnelles, commerciales et culturelles. Chaque ménage comble ses propres besoins par la collaboration avec d'autres ménages qui travaillent afin d'atteindre des objectifs semblables (Fowler, 1993; Edwards, 1989; Claxton, 1989).

112) Si les objectifs secondaires de l'initiative comprenaient un renouveau pour les ménages subissant les pressions de la pauvreté, de la négligence et de la dégradation sociale, l'un de ces objectifs a-t-il été atteint?

La propriété d'une maison peut être un élément essentiel pour redonner de l'énergie aux familles soumises aux pressions de la pauvreté, de la négligence et de la dégradation sociale. Le programme Habitat for Humanity (où les familles paient leur maison Habitat au moyen d'une mise de fonds en travail, d'une mise de fonds en espèces et d'une hypothèque sans intérêt) a un principe central : une famille peut prendre le contrôle de sa vie lorsqu'elle est propriétaire de sa propre maison. Ce contrôle nouvellement acquis peut avoir un effet positif sur d'autres parties de la vie du ménage, comme le travail et l'éducation (Pearson, 1994).

- Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet?

113) Les réseaux ont-ils été maintenus en vue de la gestion du bâtiment?

Le maintien après l'achèvement des travaux des réseaux créés pendant l'initiative indique que les groupes de ressources précieuses peuvent continuer de fonctionner après la planification, la construction et l'occupation initiale. Neighborhood Reinvestment, organisme qui administre des projets d'auto-assistance dans de nombreuses villes des États-Unis, incite les participants à l'auto-assistance de continuer d'utiliser le savoir-faire qu'ils ont acquis, les ressources qu'ils ont repérées et les contacts qu'ils ont établis. Une formation en entretien devrait également être offerte aux participants pour qu'ils puissent gérer et entretenir les maisons qu'ils se sont construites (Fowler, 1993).

114) Les réseaux ont-ils été maintenus pour être fournis à la collectivité (p. ex., le lobbying municipal)?

Le maintien après l'achèvement des travaux des réseaux créés pendant l'initiative indique que les groupes de ressources précieuses peuvent continuer de fonctionner après la planification, la construction et l'occupation initiale. Les réseaux maintenus en place pour la collectivité, comme les réseaux de gestion urbaine, peuvent permettre aux résidents de créer les conditions par lesquelles les pouvoirs locaux et les membres du quartier se réunissent pour planifier et administrer les aspects de la gestion et de l'aménagement du quartier (Wilkinson et Kardash, 1992).

115) Les réseaux ont-ils été maintenus afin de régler les conflits?

Le maintien après l'achèvement des travaux des réseaux créés pendant l'initiative indique que les groupes de ressources précieuses peuvent continuer de fonctionner après la planification, la construction et l'occupation initiale. Les réseaux maintenus en place afin de régler les conflits entre les résidents du projet d'habitation peuvent être utiles pour assurer la médiation en cas de désaccord dans des domaines tels que les restrictions relatives à la revente, le paiement des dépenses du groupe, l'entretien et l'administration du quartier.

116) Les réseaux ont-ils été maintenus afin d'assurer l'autocontrôle?

Le maintien après l'achèvement des travaux des réseaux créées pendant l'initiative indique que les groupes de ressources précieuses peuvent continuer de fonctionner après la planification, la construction et l'occupation initiale. Les réseaux maintenus en place (ou créés) afin d'assurer leur propre service de police (c.-à-d. patrouille de quartier) peuvent être un élément vital qui garantit la sécurité des résidents de la collectivité.

- La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité?

117) Les compétences des participants en gestion et en organisation se sont-elles améliorées grâce à l'initiative?

Outre une formation aux compétences en construction offerte aux participants à l'autoconstruction, certaines initiatives comprennent des programmes de formation et d'éducation qui assurent le perfectionnement des compétences en gestion et du savoir-faire qui sont par la suite appliqués à l'opération en cours et à l'autogestion du projet de construction après l'occupation (Claxton, 1989).

118) Les compétences acquises pendant l'étape de la construction ont-elles été un atout sur le marché du travail?

Les avantages complémentaires des projets d'habitation en autoconstruction (outre offrir une maison abordable) peuvent comprendre l'amélioration des compétences et du savoir-faire en construction ainsi que de l'expérience en intégration sociale, ce qui peut améliorer les perspectives d'emploi des participants dans le domaine de la construction (Claxton, 1989).

119) Des participants qui étaient au chômage ou sous-employés ont-ils décroché un nouvel emploi grâce aux compétences acquises pendant l'initiative?

Les projets d'habitation en autoconstruction financés par le gouvernement qui visent à améliorer l'employabilité ainsi qu'à produire des logements ont un résultat positif : l'emploi réel des participants après la construction du projet. Onze des douze participants au projet Zenzele du Royaume-Uni ont décroché un emploi à plein temps à la fin du projet; le financement avait été assuré par le Département des Services sociaux et la Housing Corporation. Après le projet d'autoconstruction communautaire Drumchapel en Écosse, qui visait à accroître l'employabilité des participants, un des 15 membres a décroché un emploi dans le domaine de la construction (NFHA, 1988a; Turok, 1994).

120) Si les objectifs secondaires de l'initiative comprenaient la remise en état d'un immeuble ou la formation, l'un de ces objectifs a-t-il été atteint?

Même si les initiatives en autoconstruction sont surtout entreprises pour produire des logements, les objectifs complémentaires de certains programmes financés par le gouvernement sont d'offrir une formation à des personnes non spécialisées et au chômage. L'Orbit Housing Association, à Coventry (Royaume-Uni), avec l'aide de subventions gouvernementales, engage surtout de jeunes chômeurs d'un secteur du centre-ville qui construisent des maisons modestes au moyen d'une formation axée sur le projet. Des fonds d'aide à la formation et aux chômeurs ont été versés dans le cadre du projet d'autoconstruction de la rue Balcarres au Royaume-Uni pour appuyer l'élément formation de l'initiative, alors qu'un but des projets d'autoconstruction pour les jeunes, également au Royaume-Uni, était d'améliorer les compétences des participants (Claxton, 1989; Roberts, 1995; Levine, 1994a; Yarrow et Derbyshire, 1988; Bubel, 1989).

- L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle?

121) L'habitation autoconstruite comportait-elle moins de défauts du bâtiment qu'un produit de la construction conventionnelle?

Ce qui incite souvent les gens à entreprendre une initiative en autoconstruction, outre la réduction des coûts, c'est le désir de faire un travail plus précis qu'un entrepreneur général et comportant moins de défauts de construction qu'une maison construite de façon conventionnelle. Les autoconstructeurs s'engagent dans leur projet pour avoir une maison abordable de meilleure qualité et plus grande que les maisons disponibles sur le marché (Rowe, 1993; Priemus et Metselaar, 1987).

122) Y a-t-il eu une plus grande variété d'unités grâce à l'initiative?

Quand les membres d'une initiative en autoconstruction participent à l'étape conception du projet pour concevoir leur propre unité (tant les plans intérieurs que les caractéristiques extérieures), le résultat est une plus grande diversité d'unités, exprimant les choix

personnels des participants. Dans un projet d'autoconstruction en Allemagne (Admiralstrasse, Luisenstadt), les futurs habitants avaient autant leur mot à dire dans la planification intérieure que dans la disposition des façades. La diversité incorporée dans un plan unifié tant des caractéristiques extérieures que de la planification intérieure est une marque distinctive de la conception du projet d'habitation sur le quai Maconochies (Isle of Dogs, Royaume-Uni). Des exemples de cas où les plans standard (imposés aux participants sans leur rétroaction) ont dû être modifiés pour répondre aux besoins des habitants, notamment le projet de Givat Olga, en Israël (où seulement les ajouts aux structures originales représentaient une variante des modifications fonctionnelles), et le projet de la nouvelle collectivité Helwan, en Égypte (où le plan d'étage, imposé aux habitants par les pouvoirs locaux, était tout à fait inadéquat) (Architectural Record, 1987; Edwards, 1989; Oxman et Carmon, 1989; Wilkinson et Kardash, 1992).

123) La participation à l'initiative a-t-elle accru la fierté et la satisfaction des utilisateurs par opposition à l'achat d'une habitation construite de façon conventionnelle?

Les participants à des projets de construction et de rénovation en autoconstruction se disent bien souvent très satisfaits des travaux finis. Ils disent souvent être contents et fiers à propos des résultats de l'initiative en construction — après un processus offrant un choix large, permettant l'autonomie et la participation. Selon une évaluation après l'occupation du projet d'auto-assistance de la Huizen Housing Association aux Pays-Bas, plus de 90 % des participants étaient très satisfaits de la qualité des résultats (Oxman et Carmon, 1989; Broome, 1993; Edwards, 1989; Priemus et Metselaar, 1987).

124) L'habitation fournie grâce à l'initiative répondait-elle davantage aux goûts personnels et aux préférences des participants à l'autoconstruction qu'une habitation construite de façon conventionnelle?

Les participants à des projets d'auto-assistance disent souvent que l'habitation obtenue grâce à l'initiative répond davantage à leurs goûts et préférences personnels qu'une habitation construite de façon conventionnelle. Selon une évaluation après l'occupation réalisée à propos du projet d'auto-assistance de la Huizen Housing Association en Hollande, 74 % des participants ont pris part à l'initiative afin d'avoir une habitation qui réponde davantage à leurs goûts (Priemus et Metselaar, 1987).

125) Les participants qui habitent les maisons qu'ils ont aidé à construire ont-ils déménagé moins souvent de ces maisons que d'autres maisons?

Étant donné l'attachement pour l'habitation qui découle du travail investi, ainsi que pour la maison construite pour répondre aux goûts de chacun, les résidents de projets d'auto-assistance sont moins portés à déménager de leur nouvelle maison que de maisons construites de façon conventionnelle et offertes sur le marché. Selon l'évaluation après l'occupation réalisée sur le projet d'auto-assistance de la Huizen Housing Association aux Pays-Bas, 15 % des occupants ont dit qu'ils ne quitteraient jamais leur nouvelle demeure; 54 %, qu'ils continueraient d'y vivre pendant de nombreuses années; 31 %, qu'ils continueraient d'y vivre pendant quelques années; et personne ne songeait à déménager immédiatement (Priemus et Metselaar, 1987).

126) De nouveaux groupes communautaires ont-ils été formés une fois que l'habitation construite grâce à l'initiative a été terminée?

Le maintien après l'achèvement des travaux des réseaux créés pendant l'initiative indique que les groupes de ressources précieuses peuvent continuer de fonctionner après la planification, la construction et l'occupation initiale. L'établissement d'autres réseaux après l'occupation des habitations du projet indique bien que la nouvelle collectivité créée grâce à l'initiative en autoconstruction continue d'évoluer et qu'elle répond à ses besoins naissants.

## Contexte institutionnel

- Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction?

127) L'autoconstruction était-elle reconnue explicitement dans le système d'habitation de la région ou du pays?

À l'examen de l'expérience internationale en autoconstruction, nous avons réalisé que, dans bien des pays, cette méthode de construction obtient un appui important. Il existe un grand réseau de consultants et d'organismes consultatifs en autoconstruction au Royaume-Uni. Par ailleurs, le gouvernement a affecté des fonds tout spécialement à ce genre de projets. En Australie, un projet pilote d'autoconstruction collective a vu le jour en 1996 et apporte une aide organisationnelle et technique ainsi qu'une garantie de prêt aux autoconstructeurs qui, autrement, ne posséderaient pas les qualités nécessaires pour devenir propriétaires. Pour évaluer la transférabilité de ces exemples au Canada, il faut tenir compte du niveau relatif des mécanismes de soutien (NFHA, 1988a; U.S. HUD, 1993; SACHA, 1995).

128) L'initiative en autoconstruction était-elle assujettie à divers codes et normes sur les habitations construites de façon conventionnelle?

Il ne semble guère établi que les autoconstructeurs d'autres pays développés profitent d'un ensemble de règlements différents, à l'exception de la reconnaissance de la mise de fonds en travail dans le processus d'emprunt. Dans d'autres exemples des pays en développement, comme l'application des normes est moins rigoureuse, ces exemples ne seraient peut-être pas aussi facilement transférables au Canada (Roberts, 1995).

129) Existait-il un système de financement de l'habitation (p. ex., prêt hypothécaire par l'entremise d'un régime d'enregistrement foncier ou des titres officiels)?

Le système de financement de l'habitation est un élément important du contexte institutionnel en autoconstruction. Lorsque l'autoconstruction est reconnue officiellement par le gouvernement, les prêteurs ont tendance à accepter davantage cette méthode de construction et à avancer des fonds aux groupes d'autoconstructeurs. Lorsqu'il existe un système officiel d'enregistrement foncier, comme c'est le cas au Canada, il est relativement simple pour le prêteur de garantir le prêt; les groupes d'autoconstructeurs peuvent donc avoir accès au financement.

130) Existait-il un réseau d'organismes en autoconstruction où les participants pouvaient obtenir de l'aide?

Bien qu'ils cherchent à réaliser de nombreuses activités eux-mêmes afin de réduire les coûts de la construction, les groupes d'autoconstructeurs peuvent profiter des groupes de ressources et des organismes consultatifs. Au Royaume-Uni, par exemple, la Community Self Build Agency et la National Federation of Housing Associations fournissent des manuels consultatifs et un soutien technique. Au Canada, l'Association canadienne d'habitation et de rénovation urbaine (ACHRU) a produit un document de consultation sur l'autoconstruction et, par l'entremise de l'initiative Solutions Maison, elle verse des capitaux de démarrage aux groupes qui cherchent à bâtir des maisons abordables, y compris au moyen de l'autoconstruction. Le Centre canadien de documentation sur l'habitation de la SCHL a et prête une vaste collection de documents de consultation (NFHA, 1988b; Duke et Macleod, 1995a,1995b; Pomeroy, 1997).

131) L'initiative a-t-elle eu une incidence sur les améliorations du système d'habitation pour favoriser ou faciliter les prochains projets en autoconstruction?

Dans tous les pays, les efforts tout à fait nouveaux réussissent toujours à faire avancer le système de construction. Au Canada, la première expérience en autoconstruction a été tentée pendant la première partie du siècle mais elle a été marginalisée parce que l'industrie de la construction était naissante. Aujourd'hui, l'autoconstruction renaît. Le projet pilote en autoconstruction réalisé par la South Australia Community Housing Authority représente un exemple actuel d'une initiative de démonstration

dont les dirigeants de la construction espèrent tirer des leçons et pour laquelle ils souhaitent établir un environnement de soutien de l'autoconstruction. De même, les Solutions Maison font la promotion d'initiatives de démonstration au Canada (Duke et Macleod, 1995a,1995b; SACHA, 1996; Pomeroy, 1997).

- Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible?

132) Les participants ont-ils profité du savoir-faire technique et des recherches disponibles?

Les projets d'autoconstruction ont en commun la longue durée du processus de construction, résultat de la collaboration en temps des participants, qui a une incidence sur les frais d'intérêt sur les avances de prêt de construction. Voilà pourquoi le groupe d'autoconstructeurs Livinston a passé 18 mois à planifier avec soin et à faire des recherches sur le projet afin de réduire la durée de la construction (les participants ont réalisé 12 habitations en six mois). La planification judicieuse est une étape importante et peut nécessiter la consultation d'une multitude de guides et le soutien technique de divers consultants et organismes consultatifs (Fitzpatrick, 1992).

133) Les participants ont-ils profité des ressources techniques disponibles?

Même si, dans certains exemples, les participants ont pu profiter du savoir-faire en conception et en construction de leurs membres, la plupart du temps, ils doivent retenir à contrat les services de professionnels rémunérés. Pour choisir ces consultants (y compris un architecte, un métreur-vérificateur, un conseiller juridique et un superviseur ou un directeur des travaux), le groupe doit interviewer plusieurs candidats et chercher à savoir qui, dans d'autres groupes d'autoconstructeurs, possède de l'expérience. Les organismes locaux de consultation peuvent être une source de candidats. Pour le projet d'autoconstruction de la rue Balcarres, les participants ont retenu les services d'un directeur des travaux qui avait déjà réalisé l'initiative Drumchapel à Glasgow, en raison de son expérience en supervision de jeunes non formés (Roberts, 1995).

134) Les participants ont-ils profité des manuels et directives disponibles?

À mesure que l'autoconstruction continue à prendre de l'expansion, plusieurs associations conçoivent des manuels et des guides pour orienter les autoconstructeurs. Par exemple, le manuel de l'autoconstruction de la NFHA au Royaume-Uni (1988b); *Se loger à bon compte*, produit par l'ACHRU au Canada (SCHL, 1995a); et *The Group Self-Build Handbook*, produit par le ministère australien des Ressources humaines (1996). Les groupes d'autoconstructeurs canadiens devraient consulter les organismes de construction provinciaux et le Centre canadien de documentation sur l'habitation de la SCHL.

135) Les participants ont-ils profité du savoir-faire et de la formation disponibles dans les collèges communautaires?

Les autoconstructeurs peuvent améliorer leurs connaissances dans le processus de construction en suivant des cours dans les collèges communautaires locaux. Dans l'initiative de homesteading urbain à Portland, en Oregon, on a eu recours au savoir-faire des étudiants inscrits à des programmes de construction pour réaliser d'importants travaux de remise en état. La formation officielle est un élément typique des initiatives en autoconstruction destinées aux personnes non spécialisées et aux chômeurs (U.S. HUD, 1991; Turok, 1994; GVWSS, 1996).

- Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles?

136) Les participants ont-ils profité des programmes gouvernementaux disponibles qui aident les groupes d'autoconstructeurs à garantir un financement?

L'obtention de fonds est souvent un obstacle pour les groupes d'autoconstructeurs, tout spécialement quand les projets sont destinés à des ménages à faible revenu. Le montant des fonds versés est, dans une certaine mesure, fondé sur la capacité de payer des membres du groupe. Une certaine

forme de garantie de prêt ou d'assurance-prêt avait permis de garantir un financement pour beaucoup d'initiatives en autoconstruction examinées. Au Canada, plusieurs provinces ont des programmes pour garantir les prêts et, dans certains cas, elles financent directement l'accession à la propriété des personnes à revenu modeste (p. ex., en Nouvelle-Écosse). L'assurance hypothécaire de la SCHL peut également donner un coup de pouce aux groupes d'autoconstructeurs (SACHA, 1996; President's Community Enterprise Board, 1994; Housing Corporation, 1997; ACHRU, 1997).

137) Les participants ont-ils profité des programmes de financement gouvernemental disponibles pour l'autoconstruction?

Outre aider les groupes à garantir un financement auprès d'une source privée, certains programmes gouvernementaux apportent des fonds directs aux groupes d'autoconstructeurs. Au Royaume-Uni, les groupes qui s'enregistrent comme associations d'autoconstruction ont droit à une subvention de la Housing Association couvrant une partie des coûts en capital. Pour évaluer la transférabilité de ces initiatives au Canada, les défenseurs de l'autoconstruction doivent déterminer la disponibilité de sources de financement semblables. Certaines provinces et municipalités peuvent avoir des programmes de financement de temps à autre mais l'organisme fédéral, la SCHL, ne verse plus de fonds.

138) Les participants ont-ils profité des fonds de prêt communautaire et des fiducies immobilières disponibles?

Deux mécanismes de financement naissants, le fonds de prêt communautaire et la fiducie foncière, peuvent aider les groupes d'autoconstructeurs ayant des ressources limitées qui ne peuvent garantir de financement conventionnel. Les fonds de prêt communautaire sont des réserves de capitaux amassées à même les dépôts et les contributions d'entreprises et de particuliers de la collectivité qui sont prêtées à des taux d'intérêt bas ou sans intérêt pour des initiatives ciblées, comme les groupes de logement abordable. Les remboursements sont recyclés et prêtés à d'autres emprunteurs. Une fiducie foncière est un mécanisme qui permet de retenir un terrain et de prêter de l'argent à des groupes en se fondant sur la valeur de ce bien (Hannley et Scott, 1995; Evoy, 1997).

139) Les participants ont-ils créé leur propre modèle d'emprunt communautaire dans le cadre de l'initiative?

Habituellement, les fonds de prêt communautaire sont préparés dans le cadre d'une stratégie de développement économique communautaire, par exemple, l'Association communautaire d'emprunt de Montréal. Le modèle utilisé par Habitat for Humanity est un exemple réussi de fonds de prêt communautaire spécialement destiné à la construction. Un fonds est amassé à même les contributions et les dons et cet argent sert à couvrir les coûts du terrain et des matériaux qui ne sont pas donnés. Les occupants choisis pour les maisons de Habitat remboursent ce prêt avec le temps, sans intérêt, et versent une mise de fonds en travail de 500 heures pour aider à construire la maison d'autres personnes (Steele, 1988; Evoy, 1997).

- L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires?

140) Les participants ont-ils songé à s'inscrire auprès d'une association en autoconstruction, le cas échéant?

On peut diviser les initiatives en autoconstruction en deux grandes catégories : celles entreprises par des personnes employées, semi-spécialisées et professionnelles qui cherchent un moyen de produire leur propre maison et celles destinées aux ménages à revenu faible et modéré qui peuvent aussi être au chômage. Le premier groupe a peut-être le savoir-faire et les ressources nécessaires pour réaliser le projet. Par contre, le second groupe gagnerait beaucoup à obtenir des conseils et profiter du savoir-faire de la collectivité. Dans bien des cas, l'instigateur est un organisme communautaire organisé qui recrute ensuite des participants.

141) L'initiative a-t-elle été réalisée dans une région où l'autoconstruction est acceptée par l'industrie de l'habitation?

Les participants à une initiative en autoconstruction doivent veiller à ce que leur projet de construction soit conforme à tous les règlements et pratiques de l'industrie de la construction dans leur région.

142) L'initiative a-t-elle été réalisée dans une région où le gouvernement appuie les modes de logement communautaire?

Les initiatives en autoconstruction réalisées dans un environnement de soutien accru doivent une bonne part de leur succès à ce réseau de soutien. Les groupes qui cherchent à transposer ou adapter cette expérience doivent tenir compte du contexte de leurs propres efforts par rapport au soutien éventuel au Canada.

- L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie?

143) L'initiative respectait-elle les règlements syndicaux?

Lorsqu'ils retiennent les services de gens de métiers spécialisés pour entreprendre les aspects plus techniques de la construction, comme la plomberie et l'électricité, les groupes d'autoconstructeurs doivent prendre soin de déterminer si des restrictions dans les conventions collectives empêchent les membres syndiqués de travailler avec des membres non syndiqués (autoconstructeurs). Dans plusieurs projets de formation, les autoconstructeurs reçoivent un salaire et deviennent par conséquent des travailleurs rémunérés non syndiqués (Turok, 1994; Roberts, 1995).

144) L'initiative respectait-elle les règlements en ce qui touche les techniques du bâtiment non conventionnelles?

Les habitations autoconstruites doivent être conformes aux mêmes codes du bâtiment et aux mêmes règlements que les maisons construites de façon conventionnelle. Pour choisir les méthodes de construction, il est bon de chercher des techniques simplifiées. Pour le projet de la rue Balcarres, à Édimbourg, la méthode de construction Segal a été examinée et employée pour la construction d'une maison modèle. Après un examen plus approfondi, les conseillers ont mentionné que, malgré la facilité de construction, ces structures ne convenaient pas à l'Écosse et qu'il serait difficile de respecter les règlements de construction du pays. Par conséquent, cette méthode a été rejetée en faveur de la construction au moyen d'une trousse de bois préfabriqué (Roberts, 1995).

145) L'initiative respectait-elle les règlements ayant trait aux collectifs d'habitation autoconstruits?

Comme le numéro précédent (no 144), l'autoconstruction doit être conforme à tous les règlements habituels.

146) Les participants ont-ils prévu l'abordabilité à long terme des habitations en cas de revente?

Parmi les groupes de logements abordables, il est important de veiller au maintien de l'abordabilité à long terme et il existe diverses façons d'assurer l'abordabilité. Habituellement, on sépare le terrain des bâtiments au moyen d'une entente de location, peut-être à l'aide d'une fiducie foncière qui conserve plusieurs terrains et loue les propriétés à des coopératives ou à des associations sans but lucratif (Hannley et Scott, 1995).

# *ANNEXE B :*

# *LE CADRE ANALYTIQUE : 1RE ÉTAPE — PROCESSUS ACCÉLÉRÉ — APPLICATION À 30 INITIATIVES EN AUTOCONSTRUCTION*

# ANNEXE B : LE CADRE ANALYTIQUE : 1RE ÉTAPE — PROCESSUS ACCÉLÉRÉ — APPLICATION À 30 INITIATIVES EN AUTOCONSTRUCTION

Les pages suivantes contiennent les 30 initiatives en autoconstruction qui sont analysées selon la 1re étape (processus accéléré) de l'analyse.

Toutes les questions du cadre analytique ont été formulées de manière à donner une réponse affirmative (oui) si la caractéristique correspondante de l'initiative s'avère une réussite à titre de question valable en autoconstruction et si elle peut être appliquée au contexte canadien. Si la réponse est négative (non), la caractéristique correspondant à l'initiative n'est pas une question valable en autoconstruction ou elle ne pourrait pas être appliquée au contexte canadien. Si la réponse est «s.o.» (sans objet), la question ne convient pas à la caractéristique donnée de l'initiative évaluée. Lorsqu'il n'y a pas de réponse, il n'y avait pas suffisamment d'information pour répondre à la question. Pour chaque initiative, tous les renseignements disponibles ont été incorporés dans le sommaire et l'évaluation; s'il manque des détails, c'est par manque d'information précise dans les sources de recherche.

Tableau 1 :
Rénovations autoconstruites — Givat Olga, Israel

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | X | | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | | | X |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | | X | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | | X | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | | | X |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | | | X |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | X | | |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | | | X |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | | | X |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | X | | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | | X | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | X | | |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | | | X |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | X | | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | X | | |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | | X | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | X | | |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | X | | |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | | X | |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | X | | |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | X | | |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | | | X |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | | | |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | X | | |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | | X | |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | | | X |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | X | | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | X | | |

**Commentaires :** Ce projet est solide parce que les personnes qui vivent dans les habitations ont à cœur leurs rénovations, tant l'exécution que le financement. Étant donné que les projets ont été réalisés sur des habitations unifamiliales de densité moyenne à faible construites en béton et que ces rénovations ne respecteraient pas les exigences des règlements, même dans les municipalités les plus laxistes, l'applicabilité d'un tel concept au Canada doit être étudié. Néanmoins, c'est une bonne façon de faire participer provisoirement le gouvernement pour améliorer considérablement le parc résidentiel existant.

Tableau 2 :
Projet ERA — Zoetemeer, Pays-Bas

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | | X | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | X | | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | | X | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | | X | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | | | X |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | X | | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | | | X |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | | X | |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | | | X |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | X | | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | X | | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | X | | |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | X | | |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | X | | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | X | | |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | X | | |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | X | | |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | | | X |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | X | | |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | | X | |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | | | X |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | | | |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | X | | |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | | X | |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | | | X |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | X | | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | X | | |

**Commentaires :** Même si la construction de collectifs d'habitation à grande échelle n'est pas aussi répandue au Canada qu'elle l'a déjà été, le concept utilisé dans le projet ERA est un moyen d'alléger le caractère stérile et répétitif qui est souvent critiqué pour ce genre d'habitation. L'exécution de ce genre de projet dans le contexte de la location semble limiter les possibilités d'une telle méthode. Par ailleurs, le fait que les nouvelles cloisons doivent être achetées du propriétaire et que les unités doivent être ramenées à leur forme originale au moment du déménagement semble miner davantage les possibilités d'une telle initiative.

**Tableau 3 :**
**Habitations prêtes à finir — Kockengen, Pays-Bas**

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | | X | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | | X | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | | X | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | | X | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | | | X |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | | X | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | | X | |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | | | |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | | | X |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | X | | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | X | | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | X | | |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | X | | |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | X | | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | X | | |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | | | X |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | X | | |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | X | | |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | X | | |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | | | X |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | | | X |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | | | |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | X | | |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | | | X |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | X | | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | X | | |

**Commentaires :** Ce projet est novateur parce qu'il fournit aux habitants d'un projet à but lucratif un moyen de personnaliser leur habitation. Par ailleurs, il laisse entrevoir une façon qui permettrait au gouvernement d'inciter le développement traditionnel pour fournir des logements à des gagne-petit qui, autrement, n'auraient pas les moyens d'être propriétaires. Par contre, ce projet, comme la plupart des projets semblables, est construit en périphérie d'une ville et, par conséquent, il ajoute à la marginalisation des personnes à faible revenu. Si le gouvernement subventionnait des projets de ce genre, on peut espérer que leur exécution favoriserait le réaménagement communautaire et non la dégradation urbaine.

Tableau 4 :
Autoconstruction dans le secteur du logement social — Dronten, Pays-Bas

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | | X | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | X | | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | X | | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | | X | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | | X | |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | | X | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | | | X |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | | X | |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | | | X |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | X | | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | X | | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | X | | |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | X | | |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | X | | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | X | | |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | X | | |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | X | | |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | | | |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | X | | |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | | | |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | | | X |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | X | | |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | X | | |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | X | | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | X | | |

**Commentaires :** L'initiative de Dronten mérite d'être soulignée en raison de sa souplesse. Premièrement, en exploitant les possibilités de l'autoconstruction, elle offre une méthode de rechange abordable au logement social à coût élevé traditionnel. Deuxièmement, elle le fait d'une manière novatrice, en offrant aux participants une gamme d'options quant au mode d'occupation. Selon leurs ressources financières, les futurs occupants peuvent choisir de louer, de louer à bail ou d'acheter leur habitation dès qu'elle est prête. Enfin, les occupants peuvent, au besoin, terminer leur habitation selon leurs moyens parce que les unités sont offertes à divers niveaux d'achèvement, allant d'habitations prêtes à finir vides à des maisons finies.

Tableau 5 :
Plan d'anniversaire — Huizen, Pays-Bas

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | | X | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | X | | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | | X | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | | X | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | | X | |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | X | | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | | | X |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | | | X |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | | | X |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | X | | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | X | | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | | X | |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | X | | |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | | | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | X | | |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | X | | |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | X | | |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | | | X |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | X | | |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | | | |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | | | X |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | | | |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | X | | |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | X | | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | | X | |

**Commentaires :** Ce projet d'anniversaire représente une façon nouvelle de procurer un logement social abordable loué. En construisant des habitations prêtes à finir et en confiant leur achèvement aux occupants qui font une mise de fonds en travail, le secteur du logement social réduit non seulement les coûts mais donne aussi aux habitants le moyen de personnaliser leur habitation. Une telle possibilité est rare dans le contexte de la location. Les participants se voient rembourser leur collaboration de l'une des deux façons suivantes : ils peuvent choisir un paiement, pour lequel ils sont assujettis à l'impôt, ou ils peuvent investir dans leur unité en faisant d'autres rénovations, dans quel cas ils reçoivent une partie du coût lorsqu'ils quittent les lieux. D'une façon ou d'une autre, le gouvernement économise en frais de main-d'œuvre.

Tableau 6 :
Roan Court — Macclesfield, Royaume-Uni

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | | | X |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | | X | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | X | | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | | | X |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | | X | |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | | | X |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | X | | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | | | X |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | | | X |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | | | X |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | X | | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | X | | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | X | | |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | X | | |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | X | | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | X | | |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | X | | |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | X | | |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | X | | |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | X | | |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | X | | |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | X | | |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | X | | |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | X | | |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | | | X |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | | | X |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | X | | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | X | | |

**Commentaires :** Ce projet représente une façon révolutionnaire de fournir un logement. C'est un projet à but lucratif où l'architecte agit comme promoteur, superviseur, constructeur, agent immobilier et architecte. Une telle structure organisationnelle permet la vente d'unités très abordables parce qu'une seule personne tire un profit et non cinq. Par ailleurs, les habitations sont offertes à divers niveaux d'achèvement, allant d'une dalle comportant tous les services à des unités finies, et les architectes et les constructeurs sont sur le chantier en tout temps. Par conséquent, les gens peuvent choisir dans quelle mesure ils participent à l'autoconstruction et obtenir de l'aide, au besoin. Enfin, on favorise le recours à la main-d'oeuvre locale et on incite les gens de différents milieux à participer.

Tableau 7 :
Projet d'habitation sur le quai Maconochies — Isle of Dogs, Royaume-Uni

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | X | | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | X | | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | X | | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | X | | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | | X | |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | X | | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | X | | |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | X | | |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | X | | |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | X | | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | X | | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | X | | |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | X | | |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | X | | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | X | | |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | | X | |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | X | | |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | X | | |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | X | | |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | X | | |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | X | | |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | | X | |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | X | | |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | | | X |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | | X | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | | X | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | X | | |

**Commentaires :** Ce projet représente peut-être la façon la plus adéquate et la mieux réussie de fournir un logement au moyen de l'autoconstruction collective dans le contexte canadien. C'est une façon qui permet à des gens ayant des ressources limitées de collaborer et de produire des maisons de grande qualité à un coût très réduit. Ainsi, il serait sage de faire connaître les problèmes, de l'avis des participants, qui ont nui au processus : son ampleur, 46 maisons (trop important pour être bien géré), un manque de savoir-faire en gestion et aucun moyen clair pour régler les conflits dès le départ. Malgré les difficultés que ces limites ont posées, les participants sont satisfaits des résultats.

Tableau 8 :
Habitat for Humanity — Cheyenne River, Dakota du Sud, États-Unis

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | X | | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | X | | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | X | | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | X | | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | X | | |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | X | | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | | | X |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | | | X |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | | | X |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | X | | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | X | | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | | X | |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | X | | |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | X | | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | X | | |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | X | | |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | X | | |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | X | | |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | X | | |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | X | | |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | X | | |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | X | | |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | X | | |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | | X | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | X | | |

**Commentaires :** Le mode de fonctionnement de Habitat comporte bien des avantages. Premièrement, pour travailler dans un secteur, il faut fonder une section locale qui agit de façon indépendante, ce qui garantit la survie à long terme de l'organisme, tout en assurant l'accès au savoir-faire. Deuxièmement, pour qu'un groupe obtienne l'aide de la section locale, il doit établir la preuve que la collectivité appuie suffisamment le projet. Par conséquent, les personnes qui, autrement, n'auraient pas les moyens de devenir propriétaires peuvent le devenir. L'exemple de Cheyenne River illustre également les limites de Habitat : même dans un endroit où les traditions et le mode de vie sont aussi uniques en leur genre que celles d'une collectivité indienne, les maisons construites sont essentiellement les mêmes que celles de toute l'Amérique du Nord.

Tableau 9 :
Revitalisation des habitations Commonwealth de Boston — Boston, Massachusetts, Etats-Unis

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | | X | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | | | X |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | X | | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | X | | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | | X | |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | | X | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | | | X |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | | | X |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | | | X |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | X | | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | X | | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | X | | |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | X | | |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | X | | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | | | X |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | | | X |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | | | X |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | X | | |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | | | X |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | X | | |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | X | | |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | | | X |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | | | X |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | | | X |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | | | X |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | | X | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | X | | |

**Commentaires :** Malgré les coûts, cette initiative illustre en détail une méthodologie réussie qui permet de transformer des projets de logements publics extrêmement délabrés en collectivités durables et saines. Les facteurs qui ont régi le résultat favorable de l'initiative découlent directement de la participation des occupants. Il s'agit de la participation des utilisateurs au processus décisionnel, organisationnel et de gestion, d'un long processus de sélection du projet et de recherche avant l'aménagement, et de l'accent suffisant et des fonds consacrés à la conception physique (architecture, architecture paysagère et design urbain), tout particulièrement la reprogrammation du site.

Tableau 10 :
Cooperative des constructeurs communautaires de la rue Coin — Londres, Royaume-Uni

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | X | | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | X | | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | X | | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | X | | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | | | |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | X | | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | | | |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | X | | |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | | | |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | X | | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | X | | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | X | | |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | X | | |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | X | | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | | | X |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | | | X |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | X | | |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | X | | |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | | | X |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | X | | |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | X | | |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | | | |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | | | X |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | | | X |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | | | X |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | | X | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | | X | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | X | | |

**Commentaires :** Cette initiative représente une méthode très réussie, quoique quelque plus traditionnelle, en auto-assistance : la coopérative communautaire. Ce genre d'initiative est une bonne solution pour la construction de logements à but lucratif, pour les personnes qui ne peuvent ou qui ne veulent pas suivre la voie de l'autoconstruction et de la mise de fonds en travail. Comme ce projet l'illustre bien, une coopérative peut procurer des avantages considérables en ce qui touche les économies et la qualité. Le désir des participants de s'occuper de la revitalisation de la collectivité et de s'engager dans un concours d'architecture pour réaliser cette revitalisation s'est avéré présenter des risques qu'il valait la peine de prendre pour les constructeurs communautaires de la rue Coin.

**Tableau 11 :**
**Cape Breton Labourers Development Company — Sydney, (Nouvelle-Ecosse) Canada**

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | X | | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | X | | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | | X | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | | X | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | X | | |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | X | | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | | | X |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | X | | |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | X | | |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | X | | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | X | | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | | | X |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | X | | |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | X | | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | | | X |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | | | X |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | X | | |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | | | |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | | | X |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | | | |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | X | | |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | | X | |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | | | X |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | | | X |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | | | X |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | | X | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | | X | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | X | | |

**Commentaires :** Ce projet est solide et novateur parce qu'il démontre une façon de faire participer un organisme existant à l'autoconstruction afin d'améliorer le logement de ses membres. Par ailleurs, cet exemple illustre une structure financière et organisationnelle qui permet à des gens de collaborer afin de s'entraider, sans financement gouvernement. Il y parvient en protégeant l'investissement communautaire de la vente à profit au moyen d'une entente de location avec option d'achat. Malheureusement, l'innovation économique ne s'étend pas à la conception ni à la construction des habitations. Malgré tout, l'initiative est un bon exemple d'auto-assistance communautaire.

Tableau 12 :
Projet d'habitation communautaire Cardiff Place— Victoria (Colombie-Britannique) Canada

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | X | | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | X | | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | | X | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | X | | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | | | X |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | X | | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | | X | |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | X | | |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | X | | |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | X | | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | X | | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | | | |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | X | | |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | X | | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | | | X |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | | | X |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | X | | |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | | | |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | | X | |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | | | |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | X | | |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | | X | |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | X | | |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | | X | |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | | | X |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | | X | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | X | | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | X | | |

**Commentaires :** Cette initiative possède deux caractéristiques marquantes. La première est un promoteur traditionnel qui offre des habitations au moyen de l'auto-assistance. Ce faisant, le projet représente un hybride entre la production de logements à but lucratif et l'autogestion, méthode par laquelle les participants peuvent contribuer à la forme finale de leur environnement résidentiel avec un apport assez limité en auto-assistance. La deuxième caractéristique, qui est la marque distinctive de ce projet, est que le processus a permis à des gens ayant des revenus très différents de se loger. Par contre, l'inconvénient le plus marqué de la stratégie d'habitation communautaire réalisée dans cet exemple est l'incapacité de produire des logements dont la valeur est inférieure au marché.

**Tableau 13**
**Community Corporation — Santa Monica, Californie, Etats-Unis**

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | X | | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | X | | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | | X | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | X | | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | | | X |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | X | | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | | X | |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | X | | |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | X | | |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | X | | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | X | | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | | | |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | X | | |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | X | | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | | | X |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | | | X |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | X | | |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | | | |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | | X | |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | | | |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | X | | |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | | X | |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | X | | |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | | X | |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | | | X |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | | X | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | X | | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | X | | |

**Commentaires :** La Community Corporation a été fondée dans un but précis, soit offrir des logements abordables. À cette fin, la société a fait en sorte d'obtenir des fonds à l'aide des programmes fédéraux existants et du soutien local du secteur privé. Par la suite, elle a attendu avant d'acheter une propriété délabrée dont les locataires avaient des besoins très marqués et l'a rénovée à l'aide des fonds provenant d'un prêteur commercial et avec l'aide d'un entrepreneur général sans but lucratif qui désirait gérer des autoconstructeurs. L'initiative a remporté un succès fou. Ainsi, la grande portée, la multitude des sources de financement et le large soutien communautaire qui ont permis ce succès sont des principes qui peuvent s'appliquer au Canada.

Tableau 14 :
Projet de developpement graduel — Pakistan

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | X | X | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | | | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | X | | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | X | | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | X | | |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | | X | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | | X | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | | | X |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | | | X |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | | | X |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | | X | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | | X | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | X | | |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | | X | |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | | X | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | X | | |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | | X | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | | | X |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | | | X |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | | X | |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | X | | |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | X | | |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | X | | |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | | | |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | X | | |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | | X | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | | X | |

**Commentaires :** Ce projet illustre une façon de faire participer le gouvernement de façon limitée pour stimuler l'autogestion communautaire. En fournissant des terrains dont la superficie est suffisante afin qu'il n'y ait pas de prime sur la vente, on évite la spéculation. Par ailleurs, un fonds sûr pour chaque collectif a été créé et les résidents pouvaient y verser des sommes afin d'améliorer l'infrastructure pour eux-mêmes. Le fait que les groupes n'étaient ni trop petits pour amasser suffisamment de fonds ni trop grands pour profiter directement de leur contribution a été la clé de la réussite de l'initiative. Par conséquent, l'importance de la taille du développement communautaire auto-assisté est certainement transférable au contexte canadien.

**Tableau 15 :**
**Foundation AVP — Bogota, Colombie**

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | X | | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | X | | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | X | | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | X | | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | | | |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | X | | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | | | X |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | X | | |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | | | X |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | | X | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | | X | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | | | X |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | | X | |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | X | | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | X | | |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | | X | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | | | X |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | | | X |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | | X | |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | X | | |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | X | | |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | X | | |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | | | |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | X | | |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | | X | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | | X | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | X | | |

**Commentaires :** Même si ce projet n'est pas, en apparence, applicable au contexte canadien, certains des processus de sa réalisation le sont. Cette initiative illustre bien la possibilité de réunir des groupes apparemment diversifiés pour atteindre des buts communs en logement au moyen de l'auto-assistance. En réunissant leurs ressources, ces groupes ont réussi à obtenir ensemble ce qui était inconcevable seul. Par ailleurs, grâce à la collaboration, la taille de l'initiative a permis aux participants de concevoir des techniques de construction à faire exécuter facilement et rapidement par des travailleurs non spécialisés et ainsi à réaliser des économies aussi élevées que 50 %.

**Tableau 16 :**
**Programme de logement modeste du 10 of Ramadan — 10 of Ramadan, Egypte**

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | | X | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | X | | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | X | | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | | X | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | | | |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | | X | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | | | X |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | | | X |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | | | X |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | | X | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | | X | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | | X | |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | | X | |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | | X | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | | X | |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | | X | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | | X | |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | X | | |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | | X | |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | | | X |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | X | | |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | | | X |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | | | X |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | | | X |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | | | X |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | X | | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | | X | |

**Commentaires :** Ce projet fait ressortir les pièges qui peuvent entraver la réussite d'une initiative en auto-assistance. Les possibilités inhérentes au processus d'auto-assistance sont la meilleure qualité et la plus grande abordabilité obtenues grâce à la participation intensive des utilisateurs. Dans ce projet, les participants devaient gérer l'achèvement de leur logement modeste sans avoir un mot à dire au sujet de la conception. De plus, l'achèvement des habitations devait être fait sans aucun savoir-faire technique. Par conséquent, les plans ont rarement été suivis et les travaux d'achèvement ont été passés à contrat à un prix plus élevé que celui prévu dans l'initiative.

Tableau 17 :
Projet combinant site et services — Villivakkam, Madras, Inde

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | | X | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | X | | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | X | | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | | X | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | X | | |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | | X | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | | | X |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | | X | |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | | | X |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | | X | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | | X | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | | X | |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | | X | |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | | X | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | | X | |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | | X | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | | | X |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | | | X |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | | X | |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | | X | |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | | X | |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | | X | |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | | X | |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | | X | |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | | X | |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | | | X |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | X | | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | X | | |

**Commentaires :** Le contexte socio-économique dans lequel les participants ont pris part à ce projet d'auto-assistance, en plus de sa grande taille, rend impossible le transfert de cette méthodologie au contexte canadien. De plus, les méthodes combinant site et services ne sont pas réalistes étant donné la culture du logement au Canada. Malgré tout, ce projet nous apprend qu'un cadre institutionnel complet, accessible pendant toute la durée de l'initiative, est essentiel à la réussite du projet, tant en ce qui touche l'abordabilité que la qualité du logement. Ce cadre pourrait exister simplement pendant l'exécution du projet ou il pourrait s'agir d'un service gouvernemental permanent.

Tableau 18 :
Autoconstruction sur des terres communales — Manangkasila, Bangkok, Thaïlande

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | X | | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | X | | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | X | | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | X | | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | | X | |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | | X | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | X | | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | | | X |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | | | X |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | | | X |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | | X | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | | X | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | X | | |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | | X | |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | X | | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | X | | |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | | X | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | X | | |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | X | | |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | | | |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | X | | |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | X | | |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | | | |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | X | | |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | X | | |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | | X | |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | | | X |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | | | X |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | | X | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | X | | |

**Commentaires :** Comme d'autres exemples du monde en développement, il vaut peut-être mieux analyser cette initiative en s'attardant aux leçons qu'on peut en tirer au lieu d'évaluer son applicabilité directe au contexte canadien qui est, bien entendu, minime. Par conséquent, c'est le concept dans les circonstances précises qui rend ce projet unique en son genre. Le système de construction, des poutres et les poteaux légers, est à la fois flexible dans l'espace et facile à réaliser par des travailleurs non spécialisés. De plus, l'organisation de chaque groupe de maisons en rangée le long de rues étroites se prête très bien au mode de vie de personnes qui, pour la plupart, exploitent de petites boutiques. Par conséquent, un grand nombre de personnes sont très bien logées dans une superficie extrêmement petite.

Tableau 19 :
Autoconstruction autodeterminee — New Geraia, Iran

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | X | | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | X | | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | X | | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | X | | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | | | X |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | | | X |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | X | | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | | | X |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | | | X |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | | | X |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | | X | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | | X | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | X | | |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | | X | |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | | | X |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | X | | |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | | X | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | | X | |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | | | X |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | | | X |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | X | | |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | X | | |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | X | | |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | | | X |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | X | | |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | | X | |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | | X | |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | | X | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | | X | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | | | X |

**Commentaires :** À première vue, on peut se poser des questions sur les raisons qui ont porté à choisir une telle initiative, parce que la construction d'un village agraire n'est de toute évidence pas applicable au contexte du marché de l'habitation canadien. En fait, cette initiative illustre bien les possibilités ultimes de l'autoconstruction, c'est-à-dire que les utilisateurs des habitations savent mieux que quiconque comment concevoir un environnement qui répond à leur mode de vie et à leur culture. Notre culture est très différente de celle des habitants de New Geraia; or, ces habitants, selon leur tradition, ont construit un milieu d'une ingéniosité surprenante. Une telle tradition est atrophiée dans notre culture; l'autoconstruction pourrait l'aider à reprendre vie.

Tableau 20 :
Campos do Jordao — Sao Paulo, Brésil

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | | X | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | X | | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | | X | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | | X | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | | | |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | X | | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | | | X |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | X | | |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | | | X |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | X | | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | X | | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | X | | |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | | X | |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | X | | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | X | | |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | X | | |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | X | | |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | | | |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | X | | |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | | | |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | | | |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | | | |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | X | | |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | X | | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | X | | |

**Commentaires :** Cette initiative illustre une autre possibilité qu'offre l'autoconstruction, soit un moyen d'innover. Dans cet exemple, un partenariat avec le milieu de la recherche a permis d'utiliser des technologies et des méthodes novatrices. Parce que le processus de l'autoconstruction est, de par sa nature, un moyen non traditionnel de produire des maisons, il se prête bien à ce genre de partenariat. Le fait d'exploiter les possibilités des nouvelles technologies et des méthodes novatrices peut à la fois améliorer la qualité du logement et son abordabilité, comme l'illustre très bien cet exemple. Ainsi, même s'il faut examiner plus à fond l'applicabilité directe de ce genre de projet, les principes sous-jacents à son exécution sont transférables au contexte canadien.

Tableau 21 :
Projet d'autoconstruction de la rue Balcarres — Edimbourg, Ecosse

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | X | | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | | X | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | X | | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle?? | X | | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | | X | |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | | X | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | X | | |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | X | | |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | X | | |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | X | | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | X | | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | X | | |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | X | | |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | X | | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | X | | |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | X | | |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | X | | |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | X | | |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | | X | |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | X | | |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | | X | |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | X | | |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | X | | |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | | X | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | X | | |

**Commentaires :** Cette initiative est un bon exemple de méthode à volets multiples. Elle fait ressortir d'importantes leçons à tirer au sujet de l'accès à des fonds de l'extérieur du secteur de la construction. Contrairement à l'autoconstruction visant l'accession à la propriété, l'objectif premier ici n'est pas de réduire les coûts mais d'allier la formation à l'hébergement. L'initiative est unique en son genre, car elle a permis de former une coopérative de travailleurs dans laquelle les participants étaient rémunérés pour leur travail, au moyen des programmes d'emploi, puisque les locataires ne faisaient pas de mise de fonds en travail.

Tableau 22 :
Projet d'autoconstruction Livinston — Edimbourg, Ecosse

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | X | | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | X | | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | | X | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | X | | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | | X | |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | X | | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | X | | |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | X | | |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | X | | |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | X | | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | X | | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | X | | |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | X | | |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | X | | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | X | | |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | X | | |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | X | | |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | X | | |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | X | | |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | | X | |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | | X | |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | | | X |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | X | | |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | | X | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | X | | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | X | | |

**Commentaires :** Le but de cette initiative était uniquement de produire des habitations de qualité meilleure que celle que les participants auraient pu obtenir, au même coût, sur le marché. Les participants étaient des cols blancs semi-spécialisés qui possédaient une bonne partie du savoir-faire nécessaire pour atteindre cet objectif. Le facteur clé du succès de ce projet est l'objectif : réduire la durée de la période de construction et recruter des membres d'un groupe spécialisé. Parce qu'elle était entièrement autofinancée, cette initiative pourrait être difficile à transférer comme modèle pour les personnes à faible revenu. Malgré tout, on peut tirer plusieurs leçons précieuses de ce projet en ce qui touche la structure, la planification et la gestion du site.

Tableau 23 :
Zenzele Self-Build Association — Bristol, Royaume-Uni

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | X | | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | X | | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | X | | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | X | | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | | X | |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | X | | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | X | | |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | X | | |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | X | | |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | | X | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | | X | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | X | | |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | | | X |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | X | | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | X | | |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | X | | |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | X | | |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | X | | |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | X | | |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | | | X |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | X | | |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | X | | |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | X | | |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | X | | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | X | | |

**Commentaires :** Comme ce projet a profité du financement en capital d'un programme gouvernemental, la mesure dans laquelle il peut être repris au Canada est assez limitée. Néanmoins, il illustre bien comment des chômeurs et des personnes ayant relativement peu de formation peuvent régler leurs problèmes de logement avec l'aide et les conseils de professionnels de la construction. En outre, il fait ressortir que la souplesse des programmes de soutien du revenu et l'aide aux chômeurs peuvent en favoriser la réussite en permettant à des autoconstructeurs chômeurs et à faible revenu de participer à ce genre d'initiative.

Tableau 24 :
Riverside Housing Association — Londres, Angleterre

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | X | | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | X | | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | | X | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | X | | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | X | | |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | X | | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | X | | |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | X | | |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | X | | |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | X | | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | X | | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | X | | |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | X | | |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | X | | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | X | | |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | X | | |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | X | | |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | X | | |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | X | | |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | | | X |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | | X | |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | | | X |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | X | | |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | X | | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | X | | |

**Commentaires :** Bon exemple d'initiative populaire, ce projet illustre le rôle clé qu'une seule personne peut jouer en exerçant le leadership nécessaire pour passer d'une idée à la réalité. De plus, il montre le rôle important qu'un site réel peut jouer pour maintenir l'intérêt d'un groupe. Dans cet exemple, le fait de retenir un site et d'en faire la conception a été une étape importante dans le marketing du plan et le recrutement des participants. Par ailleurs, le rôle du gouvernement a été capital pour faciliter l'achat du terrain au moyen d'un prêt.

Tableau 25 :
367E 10 St. Homesteaders Association — New York, New York, Etats-Unis

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | X | | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | X | | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | X | | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | X | | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | | X | |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | | X | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | X | | |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | X | | |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | | | X |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | X | | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | X | | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | X | | |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | X | | |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | X | | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | X | | |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | X | | |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | X | | |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | X | | |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | X | | |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | X | | |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | X | | |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | | | X |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | X | | |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | X | | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | X | | |

**Commentaires :** L'acquisition d'une propriété existante avait le bénéfice de répondre à un besoin de logements abordables tout en améliorant l'image du quartier. Même si la remise en état est risquée parce qu'il est souvent difficile d'en estimer les coûts exacts, ce projet a été une réussite. Par ailleurs, la participation d'un ingénieur spécialisé a été capitale pour décider d'aller de l'avant. En effet, l'initiative a été simplifiée par un programme fédéral de financement axé sur la remise en état urbaine. Pour le moment, comme il y a toujours des fonds destinés à la rénovation au Canada, il pourrait être bon de pousser plus loin cette approche.

Tableau 26 :
Projet d'autoconstruction communautaire Drumchapel — Glasgow, Ecosse

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | | X | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | | X | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | X | | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | | X | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | | X | |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | | X | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | X | | |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | X | | |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | X | | |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | | | X |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | | | X |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | X | | |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | X | | |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | X | | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | | X | |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | X | | |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | X | | |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | X | | |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | X | | |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | X | | |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | | X | |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | X | | |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | X | | |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | | X | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | X | | |

**Commentaires :** Même si cette initiative porte sur la réaction au besoin de logements au moyen de la remise en état d'un parc résidentiel existant, on a réussi à mettre l'accent sur la formation, en partie grâce à l'utilisation de fonds provenant du secteur de l'éducation et de la formation. Ainsi, cette initiative illustre la nécessité d'équilibrer avec soin les objectifs. Comme d'autres exemples de logements locatifs autoconstruits, les participants se sont bien moins engagés.

**Tableau 27 :**
**Homesteading urbain— Portland, Oregon, États-Unis**

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | | X | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | X | | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | X | | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | | X | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | X | | |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | | X | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | X | | |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | X | | |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | X | | |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | X | | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | X | | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | X | | |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | X | | |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | X | | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | X | | |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | X | | |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | X | | |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | X | | |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | X | | |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | X | | |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | | X | |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | | | X |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | | X | |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | X | | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | X | | |

**Commentaires :** Il s'agit d'une initiative réussie parce qu'un parc résidentiel sous-utilisé et en détérioration a été recyclé pour répondre à un besoin de logements abordables. Cette méthode pourrait être transférée aux villes canadiennes dans des régions où, en raison de leur dégradation, des maisons sont laissées à l'abandon. Toutefois, le financement de l'acquisition des propriétés dans un tel scénario est le principal facteur de réussite. Par ailleurs, le délai serré pour achever les travaux de construction a tendance à défavoriser l'autorénovation et à favoriser la passation à contrat des travaux à des constructeurs professionnels. L'entreprise pourrait être une plus grande réussite si ce processus était adapté de manière à permettre une période plus longue pour achever les travaux.

Tableau 28 :
Sandy Merriman House — Victoria (Colombie-Britannique) Canada

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | | X | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | | X | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | X | | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | X | | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | | X | |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | | X | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | X | | |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | X | | |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | | | X |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | X | | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | X | | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | X | | |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | X | | |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | X | | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | | X | |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | X | | |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | X | | |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | X | | |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | | X | |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | X | | |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | X | | |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | X | | |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | X | | |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | | X | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | X | | |

**Commentaires :** Cette initiative illustre une façon créative de créer une stratégie de financement de diverses sources. Parce que les fonds destinés au logement abordable sont limités au Canada, la recherche de fonds d'une multitude d'organismes deviendra probablement la norme au pays. Même si l'objectif était de créer une maison d'hébergement d'urgence, le lien avec le financement des ministères du travail et de la formation a mené à une réorientation importante de l'initiative, soit le perfectionnement des compétences et, en bout de ligne, l'autoconstruction.

Tableau 29 :
Autoconstruction collective — Australie méridienne

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | | X | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | X | | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | | X | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | X | | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | | X | |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | X | | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | X | | |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | X | | |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | X | | |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | | | X |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | | | X |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | | | X |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | | | X |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | X | | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | X | | |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | X | | |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | X | | |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | X | | |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | X | | |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | | | X |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | X | | |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | | | X |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | X | | |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | | X | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | X | | |

**Commentaires :** Cette initiative offre de bonnes possibilités de transfert au Canada. En reconnaissant la mise de fonds en travail au lieu de la mise de fonds en espèces, en fournissant une aide technique et en garantissant les prêts, le gouvernement a permis à des ménages à revenu modeste d'avoir accès à la propriété, sans subvention au logement permanente. Il serait bon de surveiller cette initiative, comme projet pilote, afin d'en tirer des leçons pour le Canada. En réalité, un examen du projet pilote a été réalisé en novembre 1996 : fondamentalement, le conseil du SACHA a approuvé la poursuite de l'autoconstruction collective (Group Self-Build ou GSB) pendant 12 autres mois et appuyé un ensemble de recommandations destinées à peaufiner les dispositions du GSB.

Tableau 30 :
Habitations autoconstruites en terrasse — Vallingby, Suede

| Catégorie | Questions capitales | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| Organisation | Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)? | X | | |
| | L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements? | X | | |
| | L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire? | X | | |
| | Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle? | X | | |
| | Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée? | | X | |
| Financement | Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans le financement et les mesures d'encouragement du gouvernement? | X | | |
| | Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative? | X | | |
| | Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement? | | X | |
| | L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur? | | | X |
| Conception | L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada? | X | | |
| | L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada? | X | | |
| | Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond? | X | | |
| | L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale? | X | | |
| | Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite? | | X | |
| Construction | L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable? | X | | |
| | La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada? | X | | |
| | L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles? | X | | |
| | L'initiative aurait-elle pu être exécutée étant donné les ressources locales disponibles au Canada? | X | | |
| | Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative? | X | | |
| Après l'occupation | Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit? | X | | |
| | Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état? | X | | |
| | Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet? | X | | |
| | La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité? | | | X |
| | L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle? | | X | |
| Contexte institutionnel | Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction? | | | X |
| | Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible? | X | | |
| | Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles? | | X | |
| | L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires? | | X | |
| | L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie? | X | | |

**Commentaires :** Même si ce projet était à l'origine prévu comme projet de logements locatifs privés, les promoteurs ont réagi au désir des locataires d'entreprendre le processus d'autoconstruction. Même s'ils occupaient les locaux à titre de locataires, les participants ont profité des améliorations de qualité ou de la gratuité du loyer pendant une période donnée comme compensation pour leur mise de fonds en travail. Au départ, bien plus de ménages s'étaient dit intéressés mais ils ont refusé lorsqu'ils ont découvert qu'ils pouvaient occuper les locaux seulement à titre de locataires. Ils cherchaient des possibilités d'accéder à la propriété.

# *ANNEXE C :*

# *LE CADRE ANALYTIQUE : 2E ÉTAPE — ÉVALUATION DÉTAILLÉE —APPLICATION À CINQ INITIATIVES EN AUTOCONSTRUCTION*

# ANNEXE C : LE CADRE ANALYTIQUE : 2E ÉTAPE — ÉVALUATION DÉTAILLÉE —APPLICATION À CINQ INITIATIVES EN AUTOCONSTRUCTION

Les pages suivantes contiennent les cinq initiatives en autoconstruction qui ont été analysées selon la 2e étape (évaluation détaillée) de l'analyse. Pour chacune des initiatives, six sous-tableaux (un pour chaque catégorie) et une feuille d'analyse textuelle sont fournis (tableaux 31 à 35).

Les questions des tableaux figurent en ordre séquentiel et renvoient directement au manuel qui contient une description plus approfondie et des détails sur les questions connexes en autoconstruction et les éléments à prendre en compte (annexe A : Manuel sur le cadre analytique).

Tableau 31A :
Habitat for Humanity — Cheyenne River, Dakota du Sud, Etats-Unis

| Catégorie : Organisation | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)?** | | | |
| 1. | Le projet a-t-il été créé par un groupe de dirigeants communautaires motivés? | X | | |
| 2. | Les participants ont-ils profité des organismes professionnels existants? | X | | |
| 3. | Les participants étaient-ils tenus de respecter des critères d'admissibilité précis? | X | | |
| 4. | Dans le recrutement pour l'initiative, prenait-on en compte les compétences et le savoir-faire des participants éventuels? | | X | |
| | **L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements?** | | | |
| 5. | Si l'initiative comportait plusieurs objectifs, l'objectif premier était-il l'approvisionnement en logements? | X | | |
| 6. | Le but de l'initiative était-il d'offrir la possibilité à des gens d'accéder à la propriété (c.-à-d. par opposition à un investissement en capital)? | X | | |
| 7. | Une formation était-elle offerte aux participants non spécialisés? | X | | |
| 8. | Des personnes à faible revenu ou au chômage étaient-elles autorisées à participer à l'initiative? | X | | |
| | **L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire?** | | | |
| 9. | L'objectif de l'initiative était-il de bâtir une collectivité plus forte? | X | | |
| 10. | L'objectif de l'initiative était-il de perfectionner les ressources humaines? | X | | |
| 11. | L'initiative était-elle centrée sur une région défavorisée (taux de pauvreté et de chômage élevés)? | X | | |
| | **Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle?** | | | |
| 12. | L'initiative était-elle constituée de façon officielle? | X | | |
| 13. | Est-ce qu'une structure a été instaurée afin de permettre l'accès au financement et à l'aide financière, le cas échéant? | | X | |
| 14. | La structure organisationnelle de l'initiative fonctionnait-elle comme son propre entrepreneur général? | X | | |
| 15. | De par la structure organisationnelle de l'initiative, les participants devaient-ils conclure un contrat relativement à leurs obligations? | X | | |
| 16. | La structure organisationnelle de l'initiative a-t-elle été maintenue à l'achèvement de la construction, pour le bien continu des participants? | X | | |
| | **Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée?** | | | |
| 17. | Les participants étaient-ils tenus à une période d'occupation minimale? | X | | |
| 18. | Les participants étaient-ils tenus de respecter des restrictions relatives à la vente future de leur unité? | X | | |

Tableau 31B :
Habitat for Humanity — Cheyenne River, Dakota du Sud, Etats-Unis

| Catégorie : Financement | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative?** | | | |
| 19. | Les participants étaient-ils en mesure de garantir des prêts à l'habitation ou des prêts hypothécaires en tant que groupe d'autoconstructeurs? | | | X |
| 20. | Les participants ont-ils créé leur propre fonds de prêt communautaire ou profité d'un tel fonds existants? | | X | |
| 21. | Les participants ont-ils profité de prêts offerts à faible taux d'intérêt ou sans intérêt? | X | | |
| 22. | Les participants ont-ils profité du financement offert par des fondations (c.-à-d. non gouvernemental)? | | | X |
| 23. | Les participants ont-ils pris en compte dans leur budget le financement par répartition? | | | X |
| | **L'initiative pourrait-elle fonctionner sans financement gouvernemental?** | | | |
| 24. | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans les subventions des programmes gouvernementaux? | X | | |
| 25. | . Les participants ont-ils profité des mesures d'encouragement financier existantes? | | | X |
| 26. | Les participants ont-ils profité des mesures d'encouragement fiscal existantes? | | | X |
| 27. | Les participants ont-ils pris en compte dans leur budget le coût de l'assurance hypothécaire? | | | X |
| | **Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative?** | | | |
| 28. | Les participants ont-ils été en mesure d'utiliser le terrain qu'ils possédaient comme mise de fonds? | | | X |
| 29. | Les participants ont-ils inclus la mise de fonds en terrain dans leurs calculs financiers? | | | X |
| 30. | La valeur de la mise de fonds en travail a-t-elle été acceptée par les prêteurs? | X | | |
| 31. | La valeur de la main-d'œuvre des matériaux donnés a-t-elle été acceptée par les prêteurs? | X | | |
| | **Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement?** | | | |
| 32. | Les participants ont-ils vérifié s'il existait un système de financement de l'habitation dans leur région ou pays? | | | X |
| 33. | Le prêt de l'initiative a-t-il été garanti par la propriété (c.-à-d. un prêt hypothécaire)? | X | | |
| 34. | Les participants ont-ils pu aller de l'avant sans grever d'autres formes de titres (p. ex., des garanties d'emprunt ou des garanties personnelles)? | | X | |
| 35. | Est-ce que la loi de la région ou du pays de l'initiative obligeait les prêteurs à accorder un financement aux groupes communautaires ou aux personnes à faible revenu? | | | X |
| 36. | Les participants ont-ils retenu les services d'un notaire ou d'un conseiller juridique? | | | X |
| | **L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur?** | | | |
| 37. | Les participants ont-ils rempli les conditions de leur prêt de construction? | | | X |
| 38. | Le montant du prêt approuvé par le prêteur a-t-il été respecté dans les coûts de l'initiative? | X | | |
| 39. | Les participants pouvaient-ils aller de l'avant sans mise de fonds? | | X | |
| 40. | Les participants ont-ils obtenu le financement à titre collectif (c.-à-d. non individuel)? | | X | |
| 41. | L'initiative pouvait-elle aller de l'avant de façon indépendante, sans emprunt non officiel (c.-à-d. de membres de la famille et d'amis)? | X | | |

Tableau 31C :
Habitat for Humanity – Cheyenne River, Dakota du Sud, Etats-Unis

| Catégorie : Conception | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada?** | | | |
| 42. | Les produits ont-ils été approuvés et testés par un laboratoire d'essai? | X | | |
| 43. | L'initiative respecterait-elle les codes locaux des incendies, de l'électricité et de la plomberie? | X | | |
| 44. | L'initiative respecterait-elle les règlements sur la santé et la sécurité? | X | | |
| 45. | L'initiative respecterait-elle les normes minimales sur les pièces? | X | | |
| 46. | L'habitation était-elle munie des ouvertures et des issues exigées par la loi? | X | | |
| 47. | L'initiative respecterait-elle les règlements fédéraux et provinciaux sur la valeur R des toitures et des murs? | | | |
| | **L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada?** | | | |
| 48. | La conception a-t-elle été approuvée par les pouvoirs municipaux? | X | | |
| 49. | L'initiative respecterait-elle les restrictions locales relatives à la hauteur et à la forme des bâtiments? | | | X |
| 50. | Le projet était-il conforme aux règlements locaux sur la marge de recul et la surface construite? | X | | |
| 51. | Le plan de travail de l'initiative était-il conforme aux règlements locaux sur la durée de la construction? | | | X |
| 52. | L'initiative était-elle conforme aux règlements locaux sur la construction non finie? | | | X |
| | **Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond?** | | | |
| 53. | L'initiative a-t-elle été approuvée par un professionnel de la conception? | | | X |
| 54. | Les participants se sont-ils engagés dans le processus de conception? | | X | |
| 55. | Les objectifs de la conception de l'initiative ont-ils été définis et convenus? | X | | |
| 56. | La conception de l'initiative traitait- elle des modèles urbains ou ruraux en place? | | X | |
| 57. | Le changement des besoins des habitants avec le temps (c.-à-d. la capacité d'agrandir et de faire des modifications) était-il prévu dans la conception? | X | | |
| 58. | Le lien entre les espaces privés et publics a-t-il été pris en compte dans la conception? | | X | |
| | **L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale?** | | | |
| 59. | La forme de l'habitation conviendrait-elle à un climat nordique? | X | | |
| 60. | Le devis de conception respectait-il les exigences canadiennes relatives à la valeur R? | | | |
| 61. | Des caractéristiques d'hivernisation (p. ex., portes à deux battants, fenêtres hermétiques ont-elles été utilisées)? | | | |
| 62. | Les matériaux de construction ont-ils été choisis pour leur résistance aux durs hivers? | | | |
| 63. | Le plan de l'unité était-il conforme aux normes régionales sur le mode de vie? | | X | |
| 64. | Les besoins en stationnement des habitants du projet ont-ils été respectés? | X | | |
| 65. | Des produits de construction «écologiques» ont-ils été utilisés? | | X | |
| | **Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite?** | | | |
| 66. | Une étude de faisabilité a-t-elle été entreprise pour garantir la rentabilité et l'estimation des coûts de la conception? | | | |
| 67. | Une estimation des coûts des matériaux et des processus a-t-elle été faite? | | | |
| 68. | La disponibilité des matériaux précisés et leur coût ont-ils été confirmés? | | | |
| 69. | Le coût de l'installation des éléments de construction spécialisés (c.-à-d. par des gens de métier bien formés) a-t-il été inclus dans le budget? | | | |
| 70. | Une étude a-t-elle été faite sur les autres caractéristiques de réduction des coûts? | | | |
| 71. | L'aspect autoconstruction de l'initiative était-il plus rentable que la construction conventionnelle? | | | |

Tableau 31D :
Habitat for Humanity — Cheyenne River, Dakota du Sud, Etats-Unis

| Catégorie : Construction | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable?** | | | |
| 72. | L'horaire de travail en vigueur pendant l'initiative était-il strict? | X | | |
| 73. | L'horaire de travail et la durée des travaux étaient-ils réalistes, étant donné les compétences de la main-d'œuvre? | X | | |
| 74. | Les participants ont-ils rempli les exigences en temps de leur collaboration manuelle à l'initiative? | X | | |
| 75. | D'autres compétences et ressources nécessaires auraient-elle pu être garanties, au besoin, pour éviter les retards et les coûts supplémentaires? | X | | |
| 76. | L'achat en gros a-t-il réduit le coût des matériaux? | X | | |
| 77. | Le financement était-il garanti au cas où la construction ne respecterait pas les délais ou que le projet dépasserait le budget? | X | | |
| 78. | La composante mise de fonds en travail de l'initiative a-t-elle permis de réduire les frais de main-d'œuvre et les coûts d'accession à la propriété? | X | | |
| | **La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada?** | | | |
| 79. | Un permis de construire a-t-il été accordé pour l'initiative? | X | | |
| 80. | La question de la sécurité sur le chantier a-t-elle été traitée? | X | | |
| 81. | Une analyse de sol a-t-elle été faite avant la construction? | X | | |
| 82. | La section de murs précisée correspondait-elle aux normes en vigueur sur l'efficacité énergétique? | | | |
| 83. | Les matériaux utilisés étaient-ils adaptés au climat local (p. ex., le revêtement doit être extrêmement tolérant aux changements dans un climat nordique)? | | | |
| 84. | Les situations atmosphériques locales ont-elles été prises en compte dans le processus de construction? | | | |
| | **L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles?** | | | |
| 85. | Y avait-il un superviseur chargé de la construction pendant l'initiative? | X | | |
| 86. | Les participants avaient-ils accès aux corps de métiers spécialisés nécessaires (c.-à-d. à l'extérieur de leur groupe)? | X | | |
| 87. | Y avait-il des experts disponibles pour former la main-d'œuvre, le cas échéant? | X | | |
| 88. | La main-d'œuvre à l'intérieur du groupe de participants a-t-elle été utilisée au maximum? | | | |
| 89. | Le processus de construction tenait-il compte des divers niveaux de compétence des participants? | X | | |
| 90. | Les processus de construction ont-ils été simplifiés et précisés pour le bien des participants à l'autoconstruction? | X | | |
| 91. | La composition de la main-d'œuvre de l'initiative était-elle conforme aux règlements en vigueur sur la main-d'œuvre syndiquée et non syndiquée? | | | X |
| | **L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les ressources disponibles au Canada?** | | | |
| 92. | Les exigences en construction ont-elles été respectées au moyen des éléments et des matériaux locaux disponibles et existants? | | | |
| 93. | Si les matériaux n'étaient pas disponibles à l'échelle locale, le coût de leur transport était-il inclus dans le budget global? | X | | |
| 94. | Les participants avaient-ils accès aux outils nécessaires? | X | | |
| 95. | Si les participants n'avaient pas accès aux outils nécessaires, ces dépenses ont-elles été incluses dans le budget global? | | | X |
| 96. | De la machinerie lourde pouvait-elle être obtenue, le cas échéant? | X | | |
| 97. | Les éléments de construction étaient-ils normalisés pour faciliter l'assemblage? | X | | |
| | **Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative?** | | | |
| 98. | Un mécanisme a-t-il été établi dans la structure organisationnelle de l'initiative afin de réglementer le contrôle de la qualité? | X | | |
| 99. | Y avait-il une personne possédant les compétences nécessaires pour inspecter la construction? | X | | |
| 100. | Un plan d'urgence prévoyant la réfection dans le cas où des erreurs seraient faites commises a-t-il été établi? | | | |
| 101. | La main-d'œuvre a-t-elle prévu une finition qui serait acceptable aux yeux des futurs habitants? | X | | |
| 102. | L'automotivation des participants a-t-elle favorisé l'autoréglementation du contrôle de la qualité? | X | | |

Tableau 31E :
Habitat for Humanity — Cheyenne River, Dakota du Sud, États-Unis

| Catégorie : Après l'occupation | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit?** | | | |
| 103. | La composante autogestion de l'initiative a-t-elle réduit les coûts de logement? | X | | |
| 104. | La composante main-d'œuvre en autoconstruction de l'initiative a-t-elle réduit les coûts de logement? | X | | |
| 105. | Les participants à l'autoconstruction ont-ils habité les maisons qu'ils ont construites (p. ex., elles n'ont pas été vendues immédiatement à profit)? | X | | |
| 106. | L'initiative a-t-elle permis de procurer aux participants des maisons abordables et accessibles qu'ils n'auraient autrement pas eu les moyens d'acheter? | X | | |
| | **Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état?** | | | |
| 107. | L'initiative a-t-elle eu une incidence financière positive sur le quartier? | X | | |
| 108. | Si l'initiative comprenait des travaux de rénovation, des bâtiments ont-ils été épargnés de la dégradation ou de la démolition? | | | X |
| 109. | L'initiative a-t-elle aidé à stabiliser le quartier au niveau social en réduisant la criminalité (c.-à-d. la surveillance de rue)? | X | | |
| 110. | L'initiative a-t-elle aidé à réduire l'incidence du vandalisme comparativement à d'autres projets construits de façon conventionnelle? | X | | |
| 111. | Le processus d'auto-assistance collective a-t-il raffermi le sentiment d'appartenance à la collectivité? | X | | |
| 112. | Si les objectifs secondaires de l'initiative comprenaient un renouveau pour les ménages subissant les pressions de la pauvreté, de la négligence et de la dégradation sociale, l'un de ces objectifs a-t-il été atteint? | | | |
| | **Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet?** | | | |
| 113. | Les réseaux ont-ils été maintenus en vue de la gestion du bâtiment? | | X | |
| 114. | Les réseaux ont-ils été maintenus pour être fournis à la collectivité (p. ex., le lobbying municipal)? | X | | |
| 115. | Les réseaux ont-ils été maintenus afin de régler les conflits? | | X | |
| 116. | Les réseaux ont-ils été maintenus afin d'assurer l'autocontrôle? | | | X |
| | **La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité?** | | | |
| 117. | Les compétences des participants en gestion et en organisation se sont-elles améliorées grâce à l'initiative? | | X | |
| 118. | Les compétences acquises pendant l'étape de la construction ont-elles été un atout sur le marché du travail? | X | | |
| 119. | Des participants qui étaient au chômage ou sous-employés ont-ils décroché un nouvel emploi grâce aux compétences acquises pendant l'initiative? | | | |
| 120. | Si les objectifs secondaires de l'initiative comprenaient la remise en état d'un immeuble ou la formation, l'un de ces objectifs a-t-il été atteint? | | | |
| | **L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle?** | | | |
| 121. | L'habitation autoconstruite comportait-elle moins de défauts du bâtiment qu'un produit de la construction conventionnelle? | | | |
| 122. | Y a-t-il eu une plus grande variété d'unités grâce à l'initiative? | | X | |
| 123. | La participation à l'initiative a-t-elle accru la fierté et la satisfaction des utilisateurs par opposition à l'achat d'une habitation construite de façon conventionnelle? | X | | |
| 124. | L'habitation fournie grâce à l'initiative répondait-elle davantage aux goûts personnels et aux préférences des participants à l'autoconstruction qu'une habitation construite de façon conventionnelle? | | | |
| 125. | Les participants qui habitent les maisons qu'ils ont aidé à construire ont-ils déménagé moins souvent de ces maisons que d'autres maisons? | | | |
| 126. | De nouveaux groupes communautaires ont-ils été formés une fois que l'habitation construite grâce à l'initiative a été terminée? | | | X |

Tableau 31F :
Habitat for Humanity — Cheyenne River, Dakota du Sud, États-Unis

| Catégorie : Contexte institutionnel | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction?** | | | |
| 127. | L'autoconstruction était-elle reconnue explicitement dans le système d'habitation de la région ou du pays? | | X | |
| 128. | L'initiative en autoconstruction était-elle assujettie à divers codes et normes sur les habitations construites de façon conventionnelle? | | X | |
| 129. | Existait-il un système de financement de l'habitation (p. ex., prêt hypothécaire par l'entremise d'un régime d'enregistrement foncier ou des titres officiels)? | | X | |
| 130. | Existait-il un réseau d'organismes en autoconstruction où les participants pouvaient obtenir de l'aide? | X | | |
| 131. | L'initiative a-t-elle eu une incidence sur les améliorations du système d'habitation pour favoriser ou faciliter les prochains projets en autoconstruction? | | | |
| | **Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible?** | | | |
| 132. | Les participants ont-ils profité du savoir-faire technique et des recherches disponibles? | X | | |
| 133. | Les participants ont-ils profité des ressources techniques disponibles? | X | | |
| 134. | Les participants ont-ils profité des manuels et directives disponibles? | X | | |
| 135. | Les participants ont-ils profité du savoir-faire et de la formation disponibles dans les collèges communautaires? | | | X |
| | **Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles?** | | | |
| 136. | Les participants ont-ils profité des programmes gouvernementaux disponibles qui aident les groupes d'autoconstructeurs à garantir un financement? | | | X |
| 137. | Les participants ont-ils profité des programmes de financement gouvernemental disponibles pour l'autoconstruction? | | | X |
| 138. | Les participants ont-ils profité des fonds de prêt communautaire et des fiducies immobilières disponibles? | | | X |
| 139. | Les participants ont-ils créé leur propre modèle d'emprunt communautaire dans le cadre de l'initiative? | | X | |
| | **L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires?** | | | |
| 140. | Les participants ont-ils songé à s'inscrire auprès d'une association en autoconstruction, le cas échéant? | X | | |
| 141. | L'initiative a-t-elle été réalisée dans une région où l'autoconstruction est acceptée par l'industrie de l'habitation? | X | | |
| 142. | L'initiative a-t-elle été réalisée dans une région où le gouvernement appuie les modes de logement communautaire? | X | | |
| | **L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie?** | | | |
| 143. | L'initiative respectait-elle les règlements syndicaux? | | | |
| 144. | L'initiative respectait-elle les règlements en ce qui touche les techniques du bâtiment non conventionnelles? | | | X |
| 145. | L'initiative respectait-elle les règlements ayant trait aux collectifs d'habitation autoconstruits? | X | | |
| 146. | Les participants ont-ils prévu l'abordabilité à long terme des habitations en cas de revente? | X | | |

Tableau 32A :
Projet d'habitation sur le quai Maconochies — Isle of Dogs, Royaume-Uni

| Catégorie : Organisation | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)?** | | | |
| 1. | Le projet a-t-il été créé par un groupe de dirigeants communautaires motivés? | X | | |
| 2. | Les participants ont-ils profité des organismes professionnels existants? | X | | |
| 3. | Les participants étaient-ils tenus de respecter des critères d'admissibilité précis? | X | | |
| 4. | Dans le recrutement pour l'initiative, prenait-on en compte les compétences et le savoir-faire des participants éventuels? | X | | |
| | **L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements?** | | | |
| 5. | Si l'initiative comportait plusieurs objectifs, l'objectif premier était-il l'approvisionnement en logements? | X | | |
| 6. | Le but de l'initiative était-il d'offrir la possibilité à des gens d'accéder à la propriété (c.-à-d. par opposition à un investissement en capital)? | X | | |
| 7. | Une formation était-elle offerte aux participants non spécialisés? | | X | |
| 8. | Des personnes à faible revenu ou au chômage étaient-elles autorisées à participer à l'initiative? | | X | |
| | **L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire?** | | | |
| 9. | L'objectif de l'initiative était-il de bâtir une collectivité plus forte? | X | | |
| 10. | L'objectif de l'initiative était-il de perfectionner les ressources humaines? | | X | |
| 11. | L'initiative était-elle centrée sur une région défavorisée (taux de pauvreté et de chômage élevés)? | | X | |
| | **Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle?** | | | |
| 12. | L'initiative était-elle constituée de façon officielle? | X | | |
| 13. | Est-ce qu'une structure a été instaurée afin de permettre l'accès au financement et à l'aide financière, le cas échéant? | | X | |
| 14. | La structure organisationnelle de l'initiative fonctionnait-elle comme son propre entrepreneur général? | X | | |
| 15. | De par la structure organisationnelle de l'initiative, les participants devaient-ils conclure un contrat relativement à leurs obligations? | | X | |
| 16. | La structure organisationnelle de l'initiative a-t-elle été maintenue à l'achèvement de la construction, pour le bien continu des participants? | | X | |
| | **Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée?** | | | |
| 17. | Les participants étaient-ils tenus à une période d'occupation minimale? | | X | |
| 18. | Les participants étaient-ils tenus de respecter des restrictions relatives à la vente future de leur unité? | | X | |
| | | | | |

**Tableau 32B :**
**Projet d'habitation sur le quai Maconochies — Isle of Dogs, Royaume-Uni**

| Catégorie : Organisation | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative?** | | | |
| 19. | Les participants étaient-ils en mesure de garantir des prêts à l'habitation ou des prêts hypothécaires en tant que groupe d'autoconstructeurs? | | | X |
| 20. | Les participants ont-ils créé leur propre fonds de prêt communautaire ou profité d'un tel fonds existants? | | X | |
| 21. | Les participants ont-ils profité de prêts offerts à faible taux d'intérêt ou sans intérêt? | | X | |
| 22. | Les participants ont-ils profité du financement offert par des fondations (c.-à-d. non gouvernemental)? | | X | |
| 23. | Les participants ont-ils pris en compte dans leur budget le financement par répartition? | | | |
| | **L'initiative pourrait-elle fonctionner sans financement gouvernemental?** | | | |
| 24. | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans les subventions des programmes gouvernementaux? | X | | |
| 25. | Les participants ont-ils profité des mesures d'encouragement financier existantes? | | X | |
| 26. | Les participants ont-ils profité des mesures d'encouragement fiscal existantes? | | | |
| 27. | Les participants ont-ils pris en compte dans leur budget le coût de l'assurance hypothécaire? | | | |
| | **Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative?** | | | |
| 28. | Les participants ont-ils été en mesure d'utiliser le terrain qu'ils possédaient comme mise de fonds? | | | X |
| 29. | Les participants ont-ils inclus la mise de fonds en terrain dans leurs calculs financiers? | | | X |
| 30. | La valeur de la mise de fonds en travail a-t-elle été acceptée par les prêteurs? | | | |
| 31. | La valeur de la main-d'œuvre et des matériaux donnés a-t-elle été acceptée par les prêteurs? | | | X |
| | **Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement?** | | | |
| 32. | Les participants ont-ils vérifié s'il existait un système de financement de l'habitation dans leur région ou pays? | | | |
| 33. | Le prêt de l'initiative a-t-il été garanti par la propriété (c.-à-d. un prêt hypothécaire)? | X | | |
| 34. | Les participants ont-ils pu aller de l'avant sans grever d'autres formes de titres (p. ex., des garanties d'emprunt ou des garanties personnelles)? | | | |
| 35. | Est-ce que la loi de la région ou du pays de l'initiative obligeait les prêteurs à accorder un financement aux groupes communautaires ou aux personnes à faible revenu? | X | | |
| 36. | Les participants ont-ils retenu les services d'un notaire ou d'un conseiller juridique? | X | | |
| | **L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur?** | | | |
| 37. | Les participants ont-ils rempli les conditions de leur prêt de construction? | | | |
| 38. | Le montant du prêt approuvé par le prêteur a-t-il été respecté dans les coûts de l'initiative? | X | | |
| 39. | Les participants pouvaient-ils aller de l'avant sans mise de fonds? | X | | |
| 40. | Les participants ont-ils obtenu le financement à titre collectif (c.-à-d. non individuel)? | | | |
| 41. | L'initiative pouvait-elle aller de l'avant de façon indépendante, sans emprunt non officiel (c.-à-d. de membres de la famille et d'amis)? | | | |

Tableau 32C :
Projet d'habitation sur le quai Maconochies — Isle of Dogs, Royaume-Uni

| Catégorie : Conception | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada?** | | | |
| 42. | Les produits ont-ils été approuvés et testés par un laboratoire d'essai? | X | | |
| 43. | L'initiative respecterait-elle les codes locaux des incendies, de l'électricité et de la plomberie? | X | | |
| 44. | L'initiative respecterait-elle les règlements sur la santé et la sécurité? | X | | |
| 45. | L'initiative respecterait-elle les normes minimales sur les pièces? | X | | |
| 46. | L'habitation était-elle munie des ouvertures et des issues exigées par la loi? | X | | |
| 47. | L'initiative respecterait-elle les règlements fédéraux et provinciaux sur la valeur R des toitures et des murs? | | | |
| | **L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada?** | | | |
| 48. | La conception a-t-elle été approuvée par les pouvoirs municipaux? | X | | |
| 49. | L'initiative respecterait-elle les restrictions locales relatives à la hauteur et à la forme des bâtiments? | X | | |
| 50. | Le projet était-il conforme aux règlements locaux sur la marge de recul et la surface construite? | X | | |
| 51. | Le plan de travail de l'initiative était-il conforme aux règlements locaux sur la durée de la construction? | X | | |
| 52. | L'initiative était-elle conforme aux règlements locaux sur la construction non finie? | | | X |
| | **Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond?** | | | |
| 53. | L'initiative a-t-elle été approuvée par un professionnel de la conception? | X | | |
| 54. | Les participants se sont-ils engagés dans le processus de conception? | X | | |
| 55. | Les objectifs de la conception de l'initiative ont-ils été définis et convenus? | X | | |
| 56. | La conception de l'initiative traitait-elle des modèles urbains ou ruraux en place? | X | | |
| 57. | Le changement des besoins des habitants avec le temps (c.-à-d. la capacité d'agrandir et de faire des modifications) était-il prévu dans la conception? | | X | |
| 58. | Le lien entre les espaces privés et publics a-t-il été pris en compte dans la conception? | X | | |
| | **L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale?** | | | |
| 59. | La forme de l'habitation conviendrait-elle à un climat nordique? | X | | |
| 60. | Le devis de conception respectait-il les exigences canadiennes relatives à la valeur R? | | | |
| 61. | Des caractéristiques d'hivernisation (p. ex., portes à deux battants, fenêtres hermétiques ont-elles été utilisées)? | | | |
| 62. | Les matériaux de construction ont-ils été choisis pour leur résistance aux durs hivers? | X | | |
| 63. | Le plan de l'unité était-il conforme aux normes régionales sur le mode de vie? | X | | |
| 64. | Les besoins en stationnement des habitants du projet ont-ils été respectés? | X | | |
| 65. | Des produits de construction «écologiques» ont-ils été utilisés? | | X | |
| | **Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite?** | | | |
| 66. | Une étude de faisabilité a-t-elle été entreprise pour garantir la rentabilité et l'estimation des coûts de la conception? | X | | |
| 67. | Une estimation des coûts des matériaux et des processus a-t-elle été faite? | X | | |
| 68. | La disponibilité des matériaux précisés et leur coût ont-ils été confirmés? | X | | |
| 69. | Le coût de l'installation des éléments de construction spécialisés (c.-à-d. par des gens de métier bien formés) a-t-il été inclus dans le budget? | X | | |
| 70. | Une étude a-t-elle été faite sur les autres caractéristiques de réduction des coûts? | | X | |
| 71. | L'aspect autoconstruction de l'initiative était-il plus rentable que la construction conventionnelle? | X | | |

Tableau 32D :
Projet d'habitation sur le quai Maconochies — Isle of Dogs, Royaume-Uni

| Catégorie : Construction | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable?** | | | |
| 72. | L'horaire de travail en vigueur pendant l'initiative était-il strict? | X | | |
| 73. | L'horaire de travail et la durée des travaux étaient-ils réalistes, étant donné les compétences de la main-d'œuvre? | X | | |
| 74. | Les participants ont-ils rempli les exigences en temps de leur collaboration manuelle à l'initiative? | | | X |
| 75. | D'autres compétences et ressources nécessaires auraient-elle pu être garanties, au besoin, pour éviter les retards et les coûts supplémentaires? | X | | |
| 76. | L'achat en gros a-t-il réduit le coût des matériaux? | X | | |
| 77. | Le financement était-il garanti au cas où la construction ne respecterait pas les délais ou que le projet dépasserait le budget? | | | |
| 78. | La composante mise de fonds en travail de l'initiative a-t-elle permis de réduire les frais de main-d'œuvre et les coûts d'accession à la propriété? | X | | |
| | **La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada?** | | | |
| 79. | Un permis de construire a-t-il été accordé pour l'initiative? | X | | |
| 80. | La question de la sécurité sur le chantier a-t-elle été traitée? | | | |
| 81. | Une analyse de sol a-t-elle été faite avant la construction? | X | | |
| 82. | La section de murs précisée correspondait-elle aux normes en vigueur sur l'efficacité énergétique? | | | |
| 83. | Les matériaux utilisés étaient-ils adaptés au climat local (p. ex., le revêtement doit être extrêmement tolérant aux changements dans un climat nordique)? | X | | |
| 84. | Les situations atmosphériques locales ont-elles été prises en compte dans le processus de construction? | | | |
| | **L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles?** | | | |
| 85. | Y avait-il un superviseur chargé de la construction pendant l'initiative? | X | | |
| 86. | Les participants avaient-ils accès aux corps de métiers spécialisés nécessaires (c.-à-d. à l'extérieur de leur groupe)? | X | | |
| 87. | Y avait-il des experts disponibles pour former la main-d'œuvre, le cas échéant? | X | | |
| 88. | La main-d'œuvre à l'intérieur du groupe de participants a-t-elle été utilisée au maximum? | | | |
| 89. | Le processus de construction tenait-il compte des divers niveaux de compétence des participants? | X | | |
| 90. | Les processus de construction ont-ils été simplifiés et précisés pour le bien des participants à l'autoconstruction? | | X | |
| 91. | La composition de la main-d'œuvre de l'initiative était-elle conforme aux règlements en vigueur sur la main-d'œuvre syndiquée et non syndiquée? | | | |
| | **L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les ressources disponibles au Canada?** | | | |
| 92. | Les exigences en construction ont-elles été respectées au moyen des éléments et des matériaux locaux disponibles et existants? | X | | |
| 93. | Si les matériaux n'étaient pas disponibles à l'échelle locale, le coût de leur transport était-il inclus dans le budget global? | | | X |
| 94. | Les participants avaient-ils accès aux outils nécessaires? | X | | |
| 95. | Si les participants n'avaient pas accès aux outils nécessaires, ces dépenses ont-elles été incluses dans le budget global? | | | X |
| 96. | De la machinerie lourde pouvait-elle être obtenue, le cas échéant? | | | |
| 97. | Les éléments de construction étaient-ils normalisés pour faciliter l'assemblage? | | | |
| | **Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative?** | | | |
| 98. | Un mécanisme a-t-il été établi dans la structure organisationnelle de l'initiative afin de réglementer le contrôle de la qualité? | | | |
| 99. | Y avait-il une personne possédant les compétences nécessaires pour inspecter la construction? | X | | |
| 100. | Un plan d'urgence prévoyant la réfection dans le cas où des erreurs seraient faites commises a-t-il été établi? | | | |
| 101. | La main-d'œuvre a-t-elle prévu une finition qui serait acceptable aux yeux des futurs habitants? | X | | |
| 102. | L'automotivation des participants a-t-elle favorisé l'autoréglementation du contrôle de la qualité? | X | | |

**Tableau 32E :**
**Projet d'habitation sur le quai Maconochies — Isle of Dogs, Royaume-Uni**

| Catégorie : Après l'occupation | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit?** | | | |
| 103. | La composante autogestion de l'initiative a-t-elle réduit les coûts de logement? | X | | |
| 104. | La composante main-d'œuvre en autoconstruction de l'initiative a-t-elle réduit les coûts de logement? | X | | |
| 105. | Les participants à l'autoconstruction ont-ils habité les maisons qu'ils ont construites (p. ex., elles n'ont pas été vendues immédiatement à profit)? | X | | |
| 106. | L'initiative a-t-elle permis de procurer aux participants des maisons abordables et accessibles qu'ils n'auraient autrement pas eu les moyens d'acheter? | X | | |
| | **Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état?** | | | |
| 107. | L'initiative a-t-elle eu une incidence financière positive sur le quartier? | X | | |
| 108. | Si l'initiative comprenait des travaux de rénovation, des bâtiments ont-ils été épargnés de la dégradation ou de la démolition? | | | X |
| 109. | L'initiative a-t-elle aidé à stabiliser le quartier au niveau social en réduisant la criminalité (c.-à-d. la surveillance de rue)? | X | | |
| 110. | L'initiative a-t-elle aidé à réduire l'incidence du vandalisme comparativement à d'autres projets construits de façon conventionnelle? | | | X |
| 111. | Le processus d'auto-assistance collective a-t-il raffermi le sentiment d'appartenance à la collectivité? | X | | |
| 112. | Si les objectifs secondaires de l'initiative comprenaient un renouveau pour les ménages subissant les pressions de la pauvreté, de la négligence et de la dégradation sociale, l'un de ces objectifs a-t-il été atteint? | | | X |
| | **Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet?** | | | |
| 113. | Les réseaux ont-ils été maintenus en vue de la gestion du bâtiment? | | | |
| 114. | Les réseaux ont-ils été maintenus pour être fournis à la collectivité (p. ex., le lobbying municipal)? | X | | |
| 115. | Les réseaux ont-ils été maintenus afin de régler les conflits? | | | |
| 116. | Les réseaux ont-ils été maintenus afin d'assurer l'autocontrôle? | X | | |
| | **La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité?** | | | |
| 117. | Les compétences des participants en gestion et en organisation se sont-elles améliorées grâce à l'initiative? | | X | |
| 118. | Les compétences acquises pendant l'étape de la construction ont-elles été un atout sur le marché du travail? | | | X |
| 119. | Des participants qui étaient au chômage ou sous-employés ont-ils décroché un nouvel emploi grâce aux compétences acquises pendant l'initiative? | | X | |
| 120. | Si les objectifs secondaires de l'initiative comprenaient la remise en état d'un immeuble ou la formation, l'un de ces objectifs a-t-il été atteint? | | | X |
| | **L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle?** | | | |
| 121. | L'habitation autoconstruite comportait-elle moins de défauts du bâtiment qu'un produit de la construction conventionnelle? | X | | |
| 122. | Y a-t-il eu une plus grande variété d'unités grâce à l'initiative? | X | | |
| 123. | La participation à l'initiative a-t-elle accru la fierté et la satisfaction des utilisateurs par opposition à l'achat d'une habitation construite de façon conventionnelle? | X | | |
| 124. | L'habitation fournie grâce à l'initiative répondait-elle davantage aux goûts personnels et aux préférences des participants à l'autoconstruction qu'une habitation construite de façon conventionnelle? | X | | |
| 125. | Les participants qui habitent les maisons qu'ils ont aidé à construire ont-ils déménagé moins souvent de ces maisons que d'autres maisons? | X | | |
| 126. | De nouveaux groupes communautaires ont-ils été formés une fois que l'habitation construite grâce à l'initiative a été terminée? | | | |

Tableau 32F :
Projet d'habitation sur le quai Maconochies — Isle of Dogs, Royaume-Uni

| Catégorie : Contexte institutionnel | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction?** | | | |
| 127. | L'autoconstruction était-elle reconnue explicitement dans le système d'habitation de la région ou du pays? | X | | |
| 128. | L'initiative en autoconstruction était-elle assujettie à divers codes et normes sur les habitations construites de façon conventionnelle? | | | |
| 129. | Existait-il un système de financement de l'habitation (p. ex., prêt hypothécaire par l'entremise d'un régime d'enregistrement foncier ou des titres officiels)? | | | |
| 130. | Existait-il un réseau d'organismes en autoconstruction où les participants pouvaient obtenir de l'aide? | X | | |
| 131. | L'initiative a-t-elle eu une incidence sur les améliorations du système d'habitation pour favoriser ou faciliter les prochains projets en autoconstruction? | | X | |
| | **Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible?** | | | |
| 132. | Les participants ont-ils profité du savoir-faire technique et des recherches disponibles? | | | X |
| 133. | Les participants ont-ils profité des ressources techniques disponibles? | | | X |
| 134. | Les participants ont-ils profité des manuels et directives disponibles? | | | X |
| 135. | Les participants ont-ils profité du savoir-faire et de la formation disponibles dans les collèges communautaires? | | | X |
| | **Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles?** | | | |
| 136. | Les participants ont-ils profité des programmes gouvernementaux disponibles qui aident les groupes d'autoconstructeurs à garantir un financement? | | X | |
| 137. | Les participants ont-ils profité des programmes de financement gouvernemental disponibles pour l'autoconstruction? | | X | |
| 138. | Les participants ont-ils profité des fonds de prêt communautaire et des fiducies immobilières disponibles? | | X | |
| 139. | Les participants ont-ils créé leur propre modèle d'emprunt communautaire dans le cadre de l'initiative? | | | |
| | **L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires?** | | | |
| 140. | Les participants ont-ils songé à s'inscrire auprès d'une association en autoconstruction, le cas échéant? | | | |
| 141. | L'initiative a-t-elle été réalisée dans une région où l'autoconstruction est acceptée par l'industrie de l'habitation? | | | |
| 142. | L'initiative a-t-elle été réalisée dans une région où le gouvernement appuie les modes de logement communautaire? | X | | |
| | **L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie?** | | | |
| 143. | L'initiative respectait-elle les règlements syndicaux? | X | | |
| 144. | L'initiative respectait-elle les règlements en ce qui touche les techniques du bâtiment non conventionnelles? | | | X |
| 145. | L'initiative respectait-elle les règlements ayant trait aux collectifs d'habitation autoconstruits? | | | X |
| 146. | Les participants ont-ils prévu l'abordabilité à long terme des habitations en cas de revente? | | X | |

Tableau 33A :
Community Corporation — Santa Monica, Californie, Etats-Unis

| Catégorie : Organisation | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)?** | | | |
| 1. | Le projet a-t-il été créé par un groupe de dirigeants communautaires motivés? | X | | |
| 2. | Les participants ont-ils profité des organismes professionnels existants? | X | | |
| 3. | Les participants étaient-ils tenus de respecter des critères d'admissibilité précis? | | X | |
| 4. | Dans le recrutement pour l'initiative, prenait-on en compte les compétences et le savoir-faire des participants éventuels? | | X | |
| | **L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements?** | | | |
| 5. | Si l'initiative comportait plusieurs objectifs, l'objectif premier était-il l'approvisionnement en logements? | X | | |
| 6. | Le but de l'initiative était-il d'offrir la possibilité à des gens d'accéder à la propriété (c.-à-d. par opposition à un investissement en capital)? | | | X |
| 7. | Une formation était-elle offerte aux participants non spécialisés? | X | | |
| 8. | Des personnes à faible revenu ou au chômage étaient-elles autorisées à participer à l'initiative? | X | | |
| | **L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire?** | | | |
| 9. | L'objectif de l'initiative était-il de bâtir une collectivité plus forte? | X | | |
| 10. | L'objectif de l'initiative était-il de perfectionner les ressources humaines? | X | | |
| 11. | L'initiative était-elle centrée sur une région défavorisée (taux de pauvreté et de chômage élevés)? | X | | |
| | **Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle?** | | | |
| 12. | L'initiative était-elle constituée de façon officielle? | X | | |
| 13. | Est-ce qu'une structure a été instaurée afin de permettre l'accès au financement et à l'aide financière, le cas échéant? | X | | |
| 14. | La structure organisationnelle de l'initiative fonctionnait-elle comme son propre entrepreneur général? | | X | |
| 15. | De par la structure organisationnelle de l'initiative, les participants devaient-ils conclure un contrat relativement à leurs obligations? | | X | |
| 16. | La structure organisationnelle de l'initiative a-t-elle été maintenue à l'achèvement de la construction, pour le bien continu des participants? | X | | |
| | **Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée?** | | | |
| 17. | Les participants étaient-ils tenus à une période d'occupation minimale? | X | | |
| 18. | Les participants étaient-ils tenus de respecter des restrictions relatives à la vente future de leur unité? | X | | |
| | | | | |

**Tableau 33B :**
**Community Corporation — Santa Monica, Californie, Etats-Unis**

| Catégorie : Financement | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative?** | | | |
| 19. | Les participants étaient-ils en mesure de garantir des prêts à l'habitation ou des prêts hypothécaires en tant que groupe d'autoconstructeurs? | X | | |
| 20. | Les participants ont-ils créé leur propre fonds de prêt communautaire ou profité d'un tel fonds existant? | X | | |
| 21. | Les participants ont-ils profité de prêts offerts à faible taux d'intérêt ou sans intérêt? | X | | |
| 22. | Les participants ont-ils profité du financement offert par des fondations (c.-à-d. non gouvernemental)? | X | | |
| 23. | Les participants ont-ils pris en compte dans leur budget le financement par répartition? | | | |
| | **L'initiative pourrait-elle fonctionner sans financement gouvernemental?** | | | |
| 24. | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans les subventions des programmes gouvernementaux? | | X | |
| 25. | Les participants ont-ils profité des mesures d'encouragement financier existantes? | X | | |
| 26. | Les participants ont-ils profité des mesures d'encouragement fiscal existantes? | | X | |
| 27. | Les participants ont-ils pris en compte dans leur budget le coût de l'assurance hypothécaire? | | | |
| | **Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative?** | | | |
| 28. | Les participants ont-ils été en mesure d'utiliser le terrain qu'ils possédaient comme mise de fonds? | X | | |
| 29. | Les participants ont-ils inclus la mise de fonds en terrain dans leurs calculs financiers? | X | | |
| 30. | La valeur de la mise de fonds en travail a-t-elle été acceptée par les prêteurs? | X | | |
| 31. | La valeur de la main-d'œuvre et des matériaux donnés a-t-elle été acceptée par les prêteurs? | | | |
| | **Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement?** | | | |
| 32. | Les participants ont-ils vérifié s'il existait un système de financement de l'habitation dans leur région ou pays? | X | | |
| 33. | Le prêt de l'initiative a-t-il été garanti par la propriété (c.-à-d. un prêt hypothécaire)? | X | | |
| 34. | Les participants ont-ils pu aller de l'avant sans grever d'autres formes de titres (p. ex., des garanties d'emprunt ou des garanties personnelles)? | | X | |
| 35. | Est-ce que la loi de la région ou du pays de l'initiative obligeait les prêteurs à accorder un financement aux groupes communautaires ou aux personnes à faible revenu? | X | | |
| 36. | Les participants ont-ils retenu les services d'un notaire ou d'un conseiller juridique? | X | | |
| | **L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur?** | | | |
| 37. | Les participants ont-ils rempli les conditions de leur prêt de construction? | X | | |
| 38. | Le montant du prêt approuvé par le prêteur a-t-il été respecté dans les coûts de l'initiative? | X | | |
| 39. | Les participants pouvaient-ils aller de l'avant sans mise de fonds? | | X | |
| 40. | Les participants ont-ils obtenu le financement à titre collectif (c.-à-d. non individuel)? | X | | |
| 41. | L'initiative pouvait-elle aller de l'avant de façon indépendante, sans emprunt non officiel (c.-à-d. de membres de la famille et d'amis)? | X | | |

Tableau 33C :
Community Corporation — Santa Monica, Californie, Etats-Unis

| Catégorie : Conception | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada?** | | | |
| 42. | Les produits ont-ils été approuvés et testés par un laboratoire d'essai? | X | | |
| 43. | L'initiative respecterait-elle les codes locaux des incendies, de l'électricité et de la plomberie? | X | | |
| 44. | L'initiative respecterait-elle les règlements sur la santé et la sécurité? | X | | |
| 45. | L'initiative respecterait-elle les normes minimales sur les pièces? | X | | |
| 46. | L'habitation était-elle munie des ouvertures et des issues exigées par la loi? | X | | |
| 47. | L'initiative respecterait-elle les règlements fédéraux et provinciaux sur la valeur R des toitures et des murs? | | X | |
| | **L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada?** | | | |
| 48. | La conception a-t-elle été approuvée par les pouvoirs municipaux? | X | | |
| 49. | L'initiative respecterait-elle les restrictions locales relatives à la hauteur et à la forme des bâtiments? | | | X |
| 50. | Le projet était-il conforme aux règlements locaux sur la marge de recul et la surface construite? | X | | |
| 51. | Le plan de travail de l'initiative était-il conforme aux règlements locaux sur la durée de la construction? | | | X |
| 52. | L'initiative était-elle conforme aux règlements locaux sur la construction non finie? | | | X |
| | **Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond?** | | | |
| 53. | L'initiative a-t-elle été approuvée par un professionnel de la conception? | | | |
| 54. | Les participants se sont-ils engagés dans le processus de conception? | X | | |
| 55. | Les objectifs de la conception de l'initiative ont-ils été définis et convenus? | X | | |
| 56. | La conception de l'initiative traitait- elle des modèles urbains ou ruraux en place? | X | | |
| 57. | Le changement des besoins des habitants avec le temps (c.-à-d. la capacité d'agrandir et de faire des modifications) était-il prévu dans la conception? | | | X |
| 58. | Le lien entre les espaces privés et publics a-t-il été pris en compte dans la conception? | X | | |
| | **L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale?** | | | |
| 59. | La forme de l'habitation conviendrait-elle à un climat nordique? | | X | |
| 60. | Le devis de conception respectait-il les exigences canadiennes relatives à la valeur R? | | X | |
| 61. | Des caractéristiques d'hivernisation (p. ex., portes à deux battants, fenêtres hermétiques ont-elles été utilisées)? | | X | |
| 62. | Les matériaux de construction ont-ils été choisis pour leur résistance aux durs hivers? | | X | |
| 63. | Le plan de l'unité était-il conforme aux normes régionales sur le mode de vie? | | | |
| 64. | Les besoins en stationnement des habitants du projet ont-ils été respectés? | | | |
| 65. | Des produits de construction «écologiques» ont-ils été utilisés? | | | |
| | **Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite?** | | | |
| 66. | Une étude de faisabilité a-t-elle été entreprise pour garantir la rentabilité et l'estimation des coûts de la conception? | X | | |
| 67. | Une estimation des coûts des matériaux et des processus a-t-elle été faite? | X | | |
| 68. | La disponibilité des matériaux précisés et leur coût ont-ils été confirmés? | X | | |
| 69. | Le coût de l'installation des éléments de construction spécialisés (c.-à-d. par des gens de métier bien formés) a-t-il été inclus dans le budget? | X | | |
| 70. | Une étude a-t-elle été faite sur les autres caractéristiques de réduction des coûts? | | | |
| 71. | L'aspect autoconstruction de l'initiative était-il plus rentable que la construction conventionnelle? | X | | |

Tableau 33D :
Community Corporation — Santa Monica, Californie, États-Unis

| Catégorie : Construction | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable?** | | | |
| 72. | L'horaire de travail en vigueur pendant l'initiative était-il strict? | X | | |
| 73. | L'horaire de travail et la durée des travaux étaient-ils réalistes, étant donné les compétences de la main-d'œuvre? | X | | |
| 74. | Les participants ont-ils rempli les exigences en temps de leur collaboration manuelle à l'initiative? | | | X |
| 75. | D'autres compétences et ressources nécessaires auraient-elle pu être garanties, au besoin, pour éviter les retards et les coûts supplémentaires? | | | |
| 76. | L'achat en gros a-t-il réduit le coût des matériaux? | | | |
| 77. | Le financement était-il garanti au cas où la construction ne respecterait pas les délais ou que le projet dépasserait le budget? | X | | |
| 78. | La composante mise de fonds en travail de l'initiative a-t-elle permis de réduire les frais de main-d'œuvre et les coûts d'accession à la propriété? | X | | |
| | **La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada?** | | | |
| 79. | Un permis de construire a-t-il été accordé pour l'initiative? | X | | |
| 80. | La question de la sécurité sur le chantier a-t-elle été traitée? | X | | |
| 81. | Une analyse de sol a-t-elle été faite avant la construction? | | | X |
| 82. | La section de murs précisée correspondait-elle aux normes en vigueur sur l'efficacité énergétique? | | | |
| 83. | Les matériaux utilisés étaient-ils adaptés au climat local (p. ex., le revêtement doit être extrêmement tolérant aux changements dans un climat nordique)? | | | |
| 84. | Les situations atmosphériques locales ont-elles été prises en compte dans le processus de construction? | | | |
| | **L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles?** | | | |
| 85. | Y avait-il un superviseur chargé de la construction pendant l'initiative? | X | | |
| 86. | Les participants avaient-ils accès aux corps de métiers spécialisés nécessaires (c.-à-d. à l'extérieur de leur groupe)? | X | | |
| 87. | Y avait-il des experts disponibles pour former la main-d'œuvre, le cas échéant? | X | | |
| 88. | La main-d'œuvre à l'intérieur du groupe de participants a-t-elle été utilisée au maximum? | | | |
| 89. | Le processus de construction tenait-il compte des divers niveaux de compétence des participants? | | | |
| 90. | Les processus de construction ont-ils été simplifiés et précisés pour le bien des participants à l'autoconstruction? | | X | |
| 91. | La composition de la main-d'œuvre de l'initiative était-elle conforme aux règlements en vigueur sur la main-d'œuvre syndiquée et non syndiquée? | | | |
| | **L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les ressources disponibles au Canada?** | | | |
| 92. | Les exigences en construction ont-elles été respectées au moyen des éléments et des matériaux locaux disponibles et existants? | X | | |
| 93. | Si les matériaux n'étaient pas disponibles à l'échelle locale, le coût de leur transport était-il inclus dans le budget global? | | | X |
| 94. | Les participants avaient-ils accès aux outils nécessaires? | X | | |
| 95. | Si les participants n'avaient pas accès aux outils nécessaires, ces dépenses ont-elles été incluses dans le budget global? | | | X |
| 96. | De la machinerie lourde pouvait-elle être obtenue, le cas échéant? | | | X |
| 97. | Les éléments de construction étaient-ils normalisés pour faciliter l'assemblage? | | X | |
| | **Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative?** | | | |
| 98. | Un mécanisme a-t-il été établi dans la structure organisationnelle de l'initiative afin de réglementer le contrôle de la qualité? | X | | |
| 99. | Y avait-il une personne possédant les compétences nécessaires pour inspecter la construction? | X | | |
| 100. | Un plan d'urgence prévoyant la réfection dans le cas où des erreurs seraient faites commises a-t-il été établi? | | | |
| 101. | La main-d'œuvre a-t-elle prévu une finition qui serait acceptable aux yeux des futurs habitants? | X | | |
| 102. | L'automotivation des participants a-t-elle favorisé l'autoréglementation du contrôle de la qualité? | X | | |

Tableau 33E :
Community Corporation — Santa Monica, Californie, États-Unis

| Catégorie : Après l'occupation | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit?** | | | |
| 103. | La composante autogestion de l'initiative a-t-elle réduit les coûts de logement? | X | | |
| 104. | La composante main-d'œuvre en autoconstruction de l'initiative a-t-elle réduit les coûts de logement? | X | | |
| 105. | Les participants à l'autoconstruction ont-ils habité les maisons qu'ils ont construites (p. ex., elles n'ont pas été vendues immédiatement à profit)? | X | | |
| 106. | L'initiative a-t-elle permis de procurer aux participants des maisons abordables et accessibles qu'ils n'auraient autrement pas eu les moyens d'acheter? | X | | |
| | **Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état?** | | | |
| 107. | L'initiative a-t-elle eu une incidence financière positive sur le quartier? | X | | |
| 108. | Si l'initiative comprenait des travaux de rénovation, des bâtiments ont-ils été épargnés de la dégradation ou de la démolition? | X | | |
| 109. | L'initiative a-t-elle aidé à stabiliser le quartier au niveau social en réduisant la criminalité (c.-à-d. la surveillance de rue)? | X | | |
| 110. | L'initiative a-t-elle aidé à réduire l'incidence du vandalisme comparativement à d'autres projets construits de façon conventionnelle? | X | | |
| 111. | Le processus d'auto-assistance collective a-t-il raffermi le sentiment d'appartenance à la collectivité? | X | | |
| 112. | Si les objectifs secondaires de l'initiative comprenaient un renouveau pour les ménages subissant les pressions de la pauvreté, de la négligence et de la dégradation sociale, l'un de ces objectifs a-t-il été atteint? | X | | |
| | **Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet?** | | | |
| 113. | Les réseaux ont-ils été maintenus en vue de la gestion du bâtiment? | X | | |
| 114. | Les réseaux ont-ils été maintenus pour être fournis à la collectivité (p. ex., le lobbying municipal)? | X | | |
| 115. | Les réseaux ont-ils été maintenus afin de régler les conflits? | | | |
| 116. | Les réseaux ont-ils été maintenus afin d'assurer l'autocontrôle? | X | | |
| | **La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité?** | | | |
| 117. | Les compétences des participants en gestion et en organisation se sont-elles améliorées grâce à l'initiative? | X | | |
| 118. | Les compétences acquises pendant l'étape de la construction ont-elles été un atout sur le marché du travail? | X | | |
| 119. | Des participants qui étaient au chômage ou sous-employés ont-ils décroché un nouvel emploi grâce aux compétences acquises pendant l'initiative? | | | |
| 120. | Si les objectifs secondaires de l'initiative comprenaient la remise en état d'un immeuble ou la formation, l'un de ces objectifs a-t-il été atteint? | | | X |
| | **L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle?** | | | |
| 121. | L'habitation autoconstruite comportait-elle moins de défauts du bâtiment qu'un produit de la construction conventionnelle? | | | |
| 122. | Y a-t-il eu une plus grande variété d'unités grâce à l'initiative? | X | | |
| 123. | La participation à l'initiative a-t-elle accru la fierté et la satisfaction des utilisateurs par opposition à l'achat d'une habitation construite de façon conventionnelle? | X | | |
| 124. | L'habitation fournie grâce à l'initiative répondait-elle davantage aux goûts personnels et aux préférences des participants à l'autoconstruction qu'une habitation construite de façon conventionnelle? | X | | |
| 125. | Les participants qui habitent les maisons qu'ils ont aidé à construire ont-ils déménagé moins souvent de ces maisons que d'autres maisons? | | | |
| 126. | De nouveaux groupes communautaires ont-ils été formés une fois que l'habitation construite grâce à l'initiative a été terminée? | X | | |

Tableau 33F :
Community Corporation — Santa Monica, Californie, États-Unis

| Catégorie : Contexte institutionnel | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|
| **Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction?** | | | |
| 127. L'autoconstruction était-elle reconnue explicitement dans le système d'habitation de la région ou du pays? | | X | |
| 128. L'initiative en autoconstruction était-elle assujettie à divers codes et normes sur les habitations construites de façon conventionnelle? | | X | |
| 129. Existait-il un système de financement de l'habitation (p. ex., prêt hypothécaire par l'entremise d'un régime d'enregistrement foncier ou des titres officiels)? | X | | |
| 130. Existait-il un réseau d'organismes en autoconstruction où les participants pouvaient obtenir de l'aide? | | X | |
| 131. L'initiative a-t-elle eu une incidence sur les améliorations du système d'habitation pour favoriser ou faciliter les prochains projets en autoconstruction? | X | | |
| **Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible?** | | | |
| 132. Les participants ont-ils profité du savoir-faire technique et des recherches disponibles? | | X | |
| 133. Les participants ont-ils profité des ressources techniques disponibles? | X | | |
| 134. Les participants ont-ils profité des manuels et directives disponibles? | | | |
| 135. Les participants ont-ils profité du savoir-faire et de la formation disponibles dans les collèges communautaires? | | | |
| **Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles?** | | | |
| 136. Les participants ont-ils profité des programmes gouvernementaux disponibles qui aident les groupes d'autoconstructeurs à garantir un financement? | X | | |
| 137. Les participants ont-ils profité des programmes de financement gouvernemental disponibles pour l'autoconstruction? | X | | |
| 138. Les participants ont-ils profité des fonds de prêt communautaire et des fiducies immobilières disponibles? | X | | |
| 139. Les participants ont-ils créé leur propre modèle d'emprunt communautaire dans le cadre de l'initiative? | X | | |
| **L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires?** | | | |
| 140. Les participants ont-ils songé à s'inscrire auprès d'une association en autoconstruction, le cas échéant? | | | X |
| 141. L'initiative a-t-elle été réalisée dans une région où l'autoconstruction est acceptée par l'industrie de l'habitation? | | | |
| 142. L'initiative a-t-elle été réalisée dans une région où le gouvernement appuie les modes de logement communautaire? | X | | |
| **L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie?** | | | |
| 143. L'initiative respectait-elle les règlements syndicaux? | | | |
| 144. L'initiative respectait-elle les règlements en ce qui touche les techniques du bâtiment non conventionnelles? | | | X |
| 145. L'initiative respectait-elle les règlements ayant trait aux collectifs d'habitation autoconstruits? | | | X |
| 146. Les participants ont-ils prévu l'abordabilité à long terme des habitations en cas de revente? | X | | |

Tableau 34A :
Projet d'autoconstruction de la rue Balcarres— Edimbourg, Ecosse

| Catégorie : Organisation | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)?** | | | |
| 1. | Le projet a-t-il été créé par un groupe de dirigeants communautaires motivés? | X | | |
| 2. | Les participants ont-ils profité des organismes professionnels existants? | X | | |
| 3. | Les participants étaient-ils tenus de respecter des critères d'admissibilité précis? | X | | |
| 4. | Dans le recrutement pour l'initiative, prenait-on en compte les compétences et le savoir-faire des participants éventuels? | X | | |
| | **L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements?** | | | |
| 5. | Si l'initiative comportait plusieurs objectifs, l'objectif premier était-il l'approvisionnement en logements? | | X | |
| 6. | Le but de l'initiative était-il d'offrir la possibilité à des gens d'accéder à la propriété (c.-à-d. par opposition à un investissement en capital)? | | X | |
| 7. | Une formation était-elle offerte aux participants non spécialisés? | X | | |
| 8. | Des personnes à faible revenu ou au chômage étaient-elles autorisées à participer à l'initiative? | X | | |
| | **L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire?** | | | |
| 9. | L'objectif de l'initiative était-il de bâtir une collectivité plus forte? | X | | |
| 10. | L'objectif de l'initiative était-il de perfectionner les ressources humaines? | X | | |
| 11. | L'initiative était-elle centrée sur une région défavorisée (taux de pauvreté et de chômage élevés)? | X | | |
| | **Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle?** | | | |
| 12. | L'initiative était-elle constituée de façon officielle? | X | | |
| 13. | Est-ce qu'une structure a été instaurée afin de permettre l'accès au financement et à l'aide financière, le cas échéant? | X | | |
| 14. | La structure organisationnelle de l'initiative fonctionnait-elle comme son propre entrepreneur général? | X | | |
| 15. | De par la structure organisationnelle de l'initiative, les participants devaient-ils conclure un contrat relativement à leurs obligations? | | X | |
| 16. | La structure organisationnelle de l'initiative a-t-elle été maintenue à l'achèvement de la construction, pour le bien continu des participants? | X | | |
| | **Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée?** | | | |
| 17. | Les participants étaient-ils tenus à une période d'occupation minimale? | | X | |
| 18. | Les participants étaient-ils tenus de respecter des restrictions relatives à la vente future de leur unité? | X | | |
| | | | | |

Tableau 34B :
Projet d'autoconstruction de la rue Balcarres— Édimbourg, Écosse

| Catégorie : Financement | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative?** | | | |
| 19. | Les participants étaient-ils en mesure de garantir des prêts à l'habitation ou des prêts hypothécaires en tant que groupe d'autoconstructeurs? | X | | |
| 20. | Les participants ont-ils créé leur propre fonds de prêt communautaire ou profité d'un tel fonds existants? | | X | |
| 21. | Les participants ont-ils profité de prêts offerts à faible taux d'intérêt ou sans intérêt? | | X | |
| 22. | Les participants ont-ils profité du financement offert par des fondations (c.-à-d. non gouvernemental)? | X | | |
| 23. | Les participants ont-ils pris en compte dans leur budget le financement par répartition? | | | X |
| | **L'initiative pourrait-elle fonctionner sans financement gouvernemental?** | | | |
| 24. | L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans les subventions des programmes gouvernementaux? | | X | |
| 25. | Les participants ont-ils profité des mesures d'encouragement financier existantes? | | | |
| 26. | Les participants ont-ils profité des mesures d'encouragement fiscal existantes? | | X | |
| 27. | Les participants ont-ils pris en compte dans leur budget le coût de l'assurance hypothécaire? | | | X |
| | **Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative?** | | | |
| 28. | Les participants ont-ils été en mesure d'utiliser le terrain qu'ils possédaient comme mise de fonds? | | | X |
| 29. | Les participants ont-ils inclus la mise de fonds en terrain dans leurs calculs financiers? | | X | |
| 30. | La valeur de la mise de fonds en travail a-t-elle été acceptée par les prêteurs? | | X | |
| 31. | La valeur de la main-d'œuvre et des matériaux donnés a-t-elle été acceptée par les prêteurs? | X | | |
| | **Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement?** | | | |
| 32. | Les participants ont-ils vérifié s'il existait un système de financement de l'habitation dans leur région ou pays? | X | | |
| 33. | Le prêt de l'initiative a-t-il été garanti par la propriété (c.-à-d. un prêt hypothécaire)? | X | | |
| 34. | Les participants ont-ils pu aller de l'avant sans grever d'autres formes de titres (p. ex., des garanties d'emprunt ou des garanties personnelles)? | X | | |
| 35. | Est-ce que la loi de la région ou du pays de l'initiative obligeait les prêteurs à accorder un financement aux groupes communautaires ou aux personnes à faible revenu? | | X | |
| 36. | Les participants ont-ils retenu les services d'un notaire ou d'un conseiller juridique? | X | | |
| | **L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur?** | | | |
| 37. | Les participants ont-ils rempli les conditions de leur prêt de construction? | X | | |
| 38. | Le montant du prêt approuvé par le prêteur a-t-il été respecté dans les coûts de l'initiative? | | X | |
| 39. | Les participants pouvaient-ils aller de l'avant sans mise de fonds? | X | | |
| 40. | Les participants ont-ils obtenu le financement à titre collectif (c.-à-d. non individuel)? | X | | |
| 41. | L'initiative pouvait-elle aller de l'avant de façon indépendante, sans emprunt non officiel (c.-à-d. de membres de la famille et d'amis)? | X | | |

Tableau 34C :
Projet d'autoconstruction de la rue Balcarres— Edimbourg, Ecosse

| Catégorie : Conception | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada?** | | | |
| 42. | Les produits ont-ils été approuvés et testés par un laboratoire d'essai? | X | | |
| 43. | L'initiative respectait-elle les codes locaux des incendies, de l'électricité et de la plomberie? | X | | |
| 44. | L'initiative respectait-elle les règlements sur la santé et la sécurité? | X | | |
| 45. | L'initiative respectait-elle les normes minimales sur les pièces? | X | | |
| 46. | L'habitation était-elle munie des ouvertures et des issues exigées par la loi? | X | | |
| 47. | L'initiative respectait-elle les règlements fédéraux et provinciaux sur la valeur R des toitures et des murs? | | | |
| | **L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada?** | | | |
| 48. | La conception a-t-elle été approuvée par les pouvoirs municipaux? | X | | |
| 49. | L'initiative respectait-elle les restrictions locales relatives à la hauteur et à la forme des bâtiments? | X | | |
| 50. | Le projet était-il conforme aux règlements locaux sur la marge de recul et la surface construite? | X | | |
| 51. | Le plan de travail de l'initiative était-il conforme aux règlements locaux sur la durée de la construction? | | X | |
| 52. | L'initiative était-elle conforme aux règlements locaux sur la construction non finie? | | | X |
| | **Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond?** | | | |
| 53. | L'initiative a-t-elle été approuvée par un professionnel de la conception? | X | | |
| 54. | Les participants se sont-ils engagés dans le processus de conception? | | X | |
| 55. | Les objectifs de la conception de l'initiative ont-ils été définis et convenus? | X | | |
| 56. | La conception de l'initiative traitait-elle des modèles urbains ou ruraux en place? | X | | |
| 57. | Le changement des besoins des habitants avec le temps (c.-à-d. la capacité d'agrandir et de faire des modifications) était-il prévu dans la conception? | | X | |
| 58. | Le lien entre les espaces privés et publics a-t-il été pris en compte dans la conception? | | X | |
| | **L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale?** | | | |
| 59. | La forme de l'habitation conviendrait-elle à un climat nordique? | X | | |
| 60. | Le devis de conception respectait-il les exigences canadiennes relatives à la valeur R? | | | X |
| 61. | Des caractéristiques d'hivernisation (p. ex., portes à deux battants, fenêtres hermétiques ont-elles été utilisées)? | X | | |
| 62. | Les matériaux de construction ont-ils été choisis pour leur résistance aux durs hivers? | X | | |
| 63. | Le plan de l'unité était-il conforme aux normes régionales sur le mode de vie? | X | | |
| 64. | Les besoins en stationnement des habitants du projet ont-ils été respectés? | X | | |
| 65. | Des produits de construction «écologiques» ont-ils été utilisés? | X | | |
| | **Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite?** | | | |
| 66. | Une étude de faisabilité a-t-elle été entreprise pour garantir la rentabilité et l'estimation des coûts de la conception? | X | | |
| 67. | Une estimation des coûts des matériaux et des processus a-t-elle été faite? | X | | |
| 68. | La disponibilité des matériaux précisés et leur coût ont-ils été confirmés? | X | | |
| 69. | Le coût de l'installation des éléments de construction spécialisés (c.-à-d. par des gens de métier bien formés) a-t-il été inclus dans le budget? | X | | |
| 70. | Une étude a-t-elle été faite sur les autres caractéristiques de réduction des coûts? | | X | |
| 71. | L'aspect autoconstruction de l'initiative était-il plus rentable que la construction conventionnelle? | | | |

**Tableau 34D :**
**Projet d'autoconstruction de la rue Balcarres— Édimbourg, Écosse**

| Catégorie : Construction | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable?** | | | |
| 72. | L'horaire de travail en vigueur pendant l'initiative était-il strict? | | X | |
| 73. | L'horaire de travail et la durée des travaux étaient-ils réalistes, étant donné les compétences de la main-d'œuvre? | | X | |
| 74. | Les participants ont-ils rempli les exigences en temps de leur collaboration manuelle à l'initiative? | X | | |
| 75. | D'autres compétences et ressources nécessaires auraient-elle pu être garanties, au besoin, pour éviter les retards et les coûts supplémentaires? | X | | |
| 76. | L'achat en gros a-t-il réduit le coût des matériaux? | X | | |
| 77. | Le financement était-il garanti au cas où la construction ne respecterait pas les délais ou que le projet dépasserait le budget? | X | | |
| 78. | La composante mise de fonds en travail de l'initiative a-t-elle permis de réduire les frais de main-d'œuvre et les coûts d'accession à la propriété? | | X | |
| | **La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada?** | | | |
| 79. | Un permis de construire a-t-il été accordé pour l'initiative? | X | | |
| 80. | La question de la sécurité sur le chantier a-t-elle été traitée? | X | | |
| 81. | Une analyse de sol a-t-elle été faite avant la construction? | X | | |
| 82. | La section de murs précisée correspondait-elle aux normes en vigueur sur l'efficacité énergétique? | X | | |
| 83. | Les matériaux utilisés étaient-ils adaptés au climat local (p. ex., le revêtement doit être extrêmement tolérant aux changements dans un climat nordique)? | X | | |
| 84. | Les situations atmosphériques locales ont-elles été prises en compte dans le processus de construction? | X | | |
| | **L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles?** | | | |
| 85. | Y avait-il un superviseur chargé de la construction pendant l'initiative? | X | | |
| 86. | Les participants avaient-ils accès aux corps de métiers spécialisés nécessaires (c.-à-d. à l'extérieur de leur groupe)? | X | | |
| 87. | Y avait-il des experts disponibles pour former la main-d'œuvre, le cas échéant? | X | | |
| 88. | La main-d'œuvre à l'intérieur du groupe de participants a-t-elle été utilisée au maximum? | X | | |
| 89. | Le processus de construction tenait-il compte des divers niveaux de compétence des participants? | X | | |
| 90. | Les processus de construction ont-ils été simplifiés et précisés pour le bien des participants à l'autoconstruction? | X | | |
| 91. | La composition de la main-d'œuvre de l'initiative était-elle conforme aux règlements en vigueur sur la main-d'œuvre syndiquée et non syndiquée? | X | | |
| | **L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les ressources disponibles au Canada?** | | | |
| 92. | Les exigences en construction ont-elles été respectées au moyen des éléments et des matériaux locaux disponibles et existants? | X | | |
| 93. | Si les matériaux n'étaient pas disponibles à l'échelle locale, le coût de leur transport était-il inclus dans le budget global? | | | X |
| 94. | Les participants avaient-ils accès aux outils nécessaires? | X | | |
| 95. | Si les participants n'avaient pas accès aux outils nécessaires, ces dépenses ont-elles été incluses dans le budget global? | X | | |
| 96. | De la machinerie lourde pouvait-elle être obtenue, le cas échéant? | | | X |
| 97. | Les éléments de construction étaient-ils normalisés pour faciliter l'assemblage? | X | | |
| | **Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative?** | | | |
| 98. | Un mécanisme a-t-il été établi dans la structure organisationnelle de l'initiative afin de réglementer le contrôle de la qualité? | X | | |
| 99. | Y avait-il une personne possédant les compétences nécessaires pour inspecter la construction? | X | | |
| 100. | Un plan d'urgence prévoyant la réfection dans le cas où des erreurs seraient faites commises a-t-il été établi? | | X | |
| 101. | La main-d'œuvre a-t-elle prévu une finition qui serait acceptable aux yeux des futurs habitants? | X | | |
| 102. | L'automotivation des participants a-t-elle favorisé l'autoréglementation du contrôle de la qualité? | | X | |

Tableau 34E :
Projet d'autoconstruction de la rue Balcarres— Edimbourg, Ecosse

| Catégorie : Après l'occupation | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit?** | | | |
| 103. | La composante autogestion de l'initiative a-t-elle réduit les coûts de logement? | | X | |
| 104. | La composante main-d'œuvre en autoconstruction de l'initiative a-t-elle réduit les coûts de logement? | | X | |
| 105. | Les participants à l'autoconstruction ont-ils habité les maisons qu'ils ont construites (p. ex., elles n'ont pas été vendues immédiatement à profit)? | X | | |
| 106. | L'initiative a-t-elle permis de procurer aux participants des maisons abordables et accessibles qu'ils n'auraient autrement pas eu les moyens d'acheter? | | | X |
| | **Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état?** | | | |
| 107. | L'initiative a-t-elle eu une incidence financière positive sur le quartier? | | | X |
| 108. | Si l'initiative comprenait des travaux de rénovation, des bâtiments ont-ils été épargnés de la dégradation ou de la démolition? | | | X |
| 109. | L'initiative a-t-elle aidé à stabiliser le quartier au niveau social en réduisant la criminalité (c.-à-d. la surveillance de rue)? | | | X |
| 110. | L'initiative a-t-elle aidé à réduire l'incidence du vandalisme comparativement à d'autres projets construits de façon conventionnelle? | | | X |
| 111. | Le processus d'auto-assistance collective a-t-il raffermi le sentiment d'appartenance à la collectivité? | | | X |
| 112. | Si les objectifs secondaires de l'initiative comprenaient un renouveau pour les ménages subissant les pressions de la pauvreté, de la négligence et de la dégradation sociale, l'un de ces objectifs a-t-il été atteint? | X | | |
| | **Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet?** | | | |
| 113. | Les réseaux ont-ils été maintenus en vue de la gestion du bâtiment? | | X | |
| 114. | Les réseaux ont-ils été maintenus pour être fournis à la collectivité (p. ex., le lobbying municipal)? | | X | |
| 115. | Les réseaux ont-ils été maintenus afin de régler les conflits? | | X | |
| 116. | Les réseaux ont-ils été maintenus afin d'assurer l'autocontrôle? | | X | |
| | **La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité?** | | | |
| 117. | Les compétences des participants en gestion et en organisation se sont-elles améliorées grâce à l'initiative? | X | | |
| 118. | Les compétences acquises pendant l'étape de la construction ont-elles été un atout sur le marché du travail? | X | | |
| 119. | Des participants qui étaient au chômage ou sous-employés ont-ils décroché un nouvel emploi grâce aux compétences acquises pendant l'initiative? | X | | |
| 120. | Si les objectifs secondaires de l'initiative comprenaient la remise en état d'un immeuble ou la formation, l'un de ces objectifs a-t-il été atteint? | X | | |
| | **L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle?** | | | |
| 121. | L'habitation autoconstruite comportait-elle moins de défauts du bâtiment qu'un produit de la construction conventionnelle? | | X | |
| 122. | Y a-t-il eu une plus grande variété d'unités grâce à l'initiative? | | X | |
| 123. | La participation à l'initiative a-t-elle accru la fierté et la satisfaction des utilisateurs par opposition à l'achat d'une habitation construite de façon conventionnelle? | | X | |
| 124. | L'habitation fournie grâce à l'initiative répondait-elle davantage aux goûts personnels et aux préférences des participants à l'autoconstruction qu'une habitation construite de façon conventionnelle? | | X | |
| 125. | Les participants qui habitent les maisons qu'ils ont aidé à construire ont-ils déménagé moins souvent de ces maisons que d'autres maisons? | | X | |
| 126. | De nouveaux groupes communautaires ont-ils été formés une fois que l'habitation construite grâce à l'initiative a été terminée? | | X | |

Tableau 34F :
Projet d'autoconstruction de la rue Balcarres— Edimbourg, Ecosse

| Catégorie : Contexte institutionnel | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction?** | | | |
| 127. | L'autoconstruction était-elle reconnue explicitement dans le système d'habitation de la région ou du pays? | X | | |
| 128. | L'initiative en autoconstruction était-elle assujettie à divers codes et normes sur les habitations construites de façon conventionnelle? | | X | |
| 129. | Existait-il un système de financement de l'habitation (p. ex., prêt hypothécaire par l'entremise d'un régime d'enregistrement foncier ou des titres officiels)? | X | | |
| 130. | Existait-il un réseau d'organismes en autoconstruction où les participants pouvaient obtenir de l'aide? | X | | |
| 131. | L'initiative a-t-elle eu une incidence sur les améliorations du système d'habitation pour favoriser ou faciliter les prochains projets en autoconstruction? | X | | |
| | **Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible?** | | | |
| 132. | Les participants ont-ils profité du savoir-faire technique et des recherches disponibles? | X | | |
| 133. | Les participants ont-ils profité des ressources techniques disponibles? | X | | |
| 134. | Les participants ont-ils profité des manuels et directives disponibles? | X | | |
| 135. | Les participants ont-ils profité du savoir-faire et de la formation disponibles dans les collèges communautaires? | X | | |
| | **Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles?** | | | |
| 136. | Les participants ont-ils profité des programmes gouvernementaux disponibles qui aident les groupes d'autoconstructeurs à garantir un financement? | X | | |
| 137. | Les participants ont-ils profité des programmes de financement gouvernemental disponibles pour l'autoconstruction? | X | | |
| 138. | Les participants ont-ils profité des fonds de prêt communautaire et des fiducies immobilières disponibles? | | X | |
| 139. | Les participants ont-ils créé leur propre modèle d'emprunt communautaire dans le cadre de l'initiative? | | X | |
| | **L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires?** | | | |
| 140. | Les participants ont-ils songé à s'inscrire auprès d'une association en autoconstruction, le cas échéant? | X | | |
| 141. | L'initiative a-t-elle été réalisée dans une région où l'autoconstruction est acceptée par l'industrie de l'habitation? | X | | |
| 142. | L'initiative a-t-elle été réalisée dans une région où le gouvernement appuie les modes de logement communautaire? | X | | |
| | **L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie?** | | | |
| 143. | L'initiative respectait-elle les règlements syndicaux? | | X | |
| 144. | L'initiative respectait-elle les règlements en ce qui touche les techniques du bâtiment non conventionnelles? | X | | |
| 145. | L'initiative respectait-elle les règlements ayant trait aux collectifs d'habitation autoconstruits? | | | X |
| 146. | Les participants ont-ils prévu l'abordabilité à long terme des habitations en cas de revente? | X | | |

Tableau 35A :
Zenzele Self-Build Association — Bristol, Royaume-Uni

| Catégorie : Organisation | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **Le projet était-il une initiative populaire (p. ex., non instaurée par le gouvernement)?** | | | |
| 1. | Le projet a-t-il été créé par un groupe de dirigeants communautaires motivés? | X | | |
| 2. | Les participants ont-ils profité des organismes professionnels existants? | X | | |
| 3. | Les participants étaient-ils tenus de respecter des critères d'admissibilité précis? | | X | |
| 4. | Dans le recrutement pour l'initiative, prenait-on en compte les compétences et le savoir-faire des participants éventuels? | | X | |
| | **L'objectif premier de l'initiative était-il l'approvisionnement en logements?** | | | |
| 5. | Si l'initiative comportait plusieurs objectifs, l'objectif premier était-il l'approvisionnement en logements? | | | X |
| 6. | Le but de l'initiative était-il d'offrir la possibilité à des gens d'accéder à la propriété (c.-à-d. par opposition à un investissement en capital)? | X | | |
| 7. | Une formation était-elle offerte aux participants non spécialisés? | | X | |
| 8. | Des personnes à faible revenu ou au chômage étaient-elles autorisées à participer à l'initiative? | X | | |
| | **L'initiative faisait-elle partie d'une stratégie de développement communautaire?** | | | |
| 9. | L'objectif de l'initiative était-il de bâtir une collectivité plus forte? | X | | |
| 10. | L'objectif de l'initiative était-il de perfectionner les ressources humaines? | X | | |
| 11. | L'initiative était-elle centrée sur une région défavorisée (taux de pauvreté et de chômage élevés)? | X | | |
| | **Les participants ont-ils créé et gardé une structure organisationnelle?** | | | |
| 12. | L'initiative était-elle constituée de façon officielle? | X | | |
| 13. | Est-ce qu'une structure a été instaurée afin de permettre l'accès au financement et à l'aide financière, le cas échéant? | X | | |
| 14. | La structure organisationnelle de l'initiative fonctionnait-elle comme son propre entrepreneur général? | X | | |
| 15. | De par la structure organisationnelle de l'initiative, les participants devaient-ils conclure un contrat relativement à leurs obligations? | X | | |
| 16. | La structure organisationnelle de l'initiative a-t-elle été maintenue à l'achèvement de la construction, pour le bien continu des participants? | X | | |
| | **Une période d'occupation minimale après les travaux était-elle exigée?** | | | |
| 17. | Les participants étaient-ils tenus à une période d'occupation minimale? | | X | |
| 18. | Les participants étaient-ils tenus de respecter des restrictions relatives à la vente future de leur unité? | | X | |
| | | | | |

**Tableau 35B :**
**Zenzele Self-Build Association — Bristol, Royaume-Uni**

| Catégorie : Financement | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|
| **Y avait-il une source de financement approuvée pour l'initiative?** | | | |
| 19. Les participants étaient-ils en mesure de garantir des prêts à l'habitation ou des prêts hypothécaires en tant que groupe d'autoconstructeurs? | X | | |
| 20. Les participants ont-ils créé leur propre fonds de prêt communautaire ou profité d'un tel fonds existants? | | X | |
| 21. Les participants ont-ils profité de prêts offerts à faible taux d'intérêt ou sans intérêt? | | X | |
| 22. Les participants ont-ils profité du financement offert par des fondations (c.-à-d. non gouvernemental)? | | X | |
| 23. Les participants ont-ils pris en compte dans leur budget le financement par répartition? | | | X |
| **L'initiative pourrait-elle fonctionner sans financement gouvernemental?** | | | |
| 24. L'initiative pourrait-elle fonctionner de façon indépendante, sans les subventions des programmes gouvernementaux? | | X | |
| 25. Les participants ont-ils profité des mesures d'encouragement financier existantes? | X | | |
| 26. Les participants ont-ils profité des mesures d'encouragement fiscal existantes? | X | | |
| 27. Les participants ont-ils pris en compte dans leur budget le coût de l'assurance hypothécaire? | | | X |
| **Toutes les formes de capitaux ont-elles été acceptées dans le processus d'emprunt de l'initiative?** | | | |
| 28. Les participants ont-ils été en mesure d'utiliser le terrain qu'ils possédaient comme mise de fonds? | | | X |
| 29. Les participants ont-ils inclus la mise de fonds en terrain dans leurs calculs financiers? | | | X |
| 30. La valeur de la mise de fonds en travail a-t-elle été acceptée par les prêteurs? | X | | |
| 31. La valeur de la main-d'œuvre et des matériaux donnés a-t-elle été acceptée par les prêteurs? | X | | |
| **Existait-il un cadre juridique pour permettre le financement?** | | | |
| 32. Les participants ont-ils vérifié s'il existait un système de financement de l'habitation dans leur région ou pays? | X | | |
| 33. Le prêt de l'initiative a-t-il été garanti par la propriété (c.-à-d. un prêt hypothécaire)? | X | | |
| 34. Les participants ont-ils pu aller de l'avant sans grever d'autres formes de titres (p. ex., des garanties d'emprunt ou des garanties personnelles)? | | X | |
| 35. Est-ce que la loi de la région ou du pays de l'initiative obligeait les prêteurs à accorder un financement aux groupes communautaires ou aux personnes à faible revenu? | | X | |
| 36. Les participants ont-ils retenu les services d'un notaire ou d'un conseiller juridique? | X | | |
| **L'initiative remplissait-elle les conditions de prêt du prêteur?** | | | |
| 37. Les participants ont-ils rempli les conditions de leur prêt de construction? | X | | |
| 38. Le montant du prêt approuvé par le prêteur a-t-il été respecté dans les coûts de l'initiative? | X | | |
| 39. Les participants pouvaient-ils aller de l'avant sans mise de fonds? | | | |
| 40. Les participants ont-ils obtenu le financement à titre collectif (c.-à-d. non individuel)? | X | | |
| 41. L'initiative pouvait-elle aller de l'avant de façon indépendante, sans emprunt non officiel (c.-à-d. de membres de la famille et d'amis)? | | | |

Tableau 35C :
Zenzele Self-Build Association — Bristol, Royaume-Uni

| Catégorie : Conception | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **L'initiative respecterait-elle les codes du bâtiment national et locaux au Canada?** | | | |
| 42. | Les produits ont-ils été approuvés et testés par un laboratoire d'essai? | X | | |
| 43. | L'initiative respecterait-elle les codes locaux des incendies, de l'électricité et de la plomberie? | X | | |
| 44. | L'initiative respecterait-elle les règlements sur la santé et la sécurité? | X | | |
| 45. | L'initiative respecterait-elle les normes minimales sur les pièces? | X | | |
| 46. | L'habitation était-elle munie des ouvertures et des issues exigées par la loi? | | | |
| 47. | L'initiative respecterait-elle les règlements fédéraux et provinciaux sur la valeur R des toitures et des murs? | | | |
| | **L'initiative respecterait-elle les règlements de zonage municipaux au Canada?** | | | |
| 48. | La conception a-t-elle été approuvée par les pouvoirs municipaux? | X | | |
| 49. | L'initiative respecterait-elle les restrictions locales relatives à la hauteur et à la forme des bâtiments? | X | | |
| 50. | Le projet était-il conforme aux règlements locaux sur la marge de recul et la surface construite? | X | | |
| 51. | Le plan de travail de l'initiative était-il conforme aux règlements locaux sur la durée de la construction? | X | | |
| 52. | L'initiative était-elle conforme aux règlements locaux sur la construction non finie? | X | | |
| | **Tous les aspects de la conception ont-ils été traités à fond?** | | | |
| 53. | L'initiative a-t-elle été approuvée par un professionnel de la conception? | X | | |
| 54. | Les participants se sont-ils engagés dans le processus de conception? | X | | |
| 55. | Les objectifs de la conception de l'initiative ont-ils été définis et convenus? | X | | |
| 56. | La conception de l'initiative traitait-elle des modèles urbains ou ruraux en place? | X | | |
| 57. | Le changement des besoins des habitants avec le temps (c.-à-d. la capacité d'agrandir et de faire des modifications) était-il prévu dans la conception? | | X | |
| 58. | Le lien entre les espaces privés et publics a-t-il été pris en compte dans la conception? | X | | |
| | **L'initiative a-t-elle été conçue pour un climat nordique ou une culture occidentale?** | | | |
| 59. | La forme de l'habitation conviendrait-elle à un climat nordique? | | | |
| 60. | Le devis de conception respectait-il les exigences canadiennes relatives à la valeur R? | | | |
| 61. | Des caractéristiques d'hivernisation (p. ex., portes à deux battants, fenêtres hermétiques ont-elles été utilisées)? | | | |
| 62. | Les matériaux de construction ont-ils été choisis pour leur résistance aux durs hivers? | | | |
| 63. | Le plan de l'unité était-il conforme aux normes régionales sur le mode de vie? | X | | |
| 64. | Les besoins en stationnement des habitants du projet ont-ils été respectés? | X | | |
| 65. | Des produits de construction «écologiques» ont-ils été utilisés? | | | |
| | **Une étude économique sur la conception a-t-elle été faite?** | | | |
| 66. | Une étude de faisabilité a-t-elle été entreprise pour garantir la rentabilité et l'estimation des coûts de la conception? | X | | |
| 67. | Une estimation des coûts des matériaux et des processus a-t-elle été faite? | X | | |
| 68. | La disponibilité des matériaux précisés et leur coût ont-ils été confirmés? | X | | |
| 69. | Le coût de l'installation des éléments de construction spécialisés (c.-à-d. par des gens de métier bien formés) a-t-il été inclus dans le budget? | X | | |
| 70. | Une étude a-t-elle été faite sur les autres caractéristiques de réduction des coûts? | X | | |
| 71. | L'aspect autoconstruction de l'initiative était-il plus rentable que la construction conventionnelle? | X | | |

Tableau 35D :
Zenzele Self-Build Association — Bristol, Royaume-Uni

| Catégorie : Construction | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **L'aspect autoconstruction de l'initiative a-t-il été rentable?** | | | |
| 72. | L'horaire de travail en vigueur pendant l'initiative était-il strict? | X | | |
| 73. | L'horaire de travail et la durée des travaux étaient-ils réalistes, étant donné les compétences de la main-d'œuvre? | X | | |
| 74. | Les participants ont-ils rempli les exigences en temps de leur collaboration manuelle à l'initiative? | X | | |
| 75. | D'autres compétences et ressources nécessaires auraient-elle pu être garanties, au besoin, pour éviter les retards et les coûts supplémentaires? | | | X |
| 76. | L'achat en gros a-t-il réduit le coût des matériaux? | | | |
| 77. | Le financement était-il garanti au cas où la construction ne respecterait pas les délais ou que le projet dépasserait le budget? | | | |
| 78. | La composante mise de fonds en travail de l'initiative a-t-elle permis de réduire les frais de main-d'œuvre et les coûts d'accession à la propriété? | X | | |
| | **La méthode de construction serait-elle applicable aux conditions locales au Canada?** | | | |
| 79. | Un permis de construire a-t-il été accordé pour l'initiative? | X | | |
| 80. | La question de la sécurité sur le chantier a-t-elle été traitée? | X | | |
| 81. | Une analyse de sol a-t-elle été faite avant la construction? | X | | |
| 82. | La section de murs précisée correspondait-elle aux normes en vigueur sur l'efficacité énergétique? | X | | |
| 83. | Les matériaux utilisés étaient-ils adaptés au climat local (p. ex., le revêtement doit être extrêmement tolérant aux changements dans un climat nordique)? | X | | |
| 84. | Les situations atmosphériques locales ont-elles été prises en compte dans le processus de construction? | X | | |
| | **L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les compétences disponibles?** | | | |
| 85. | Y avait-il un superviseur chargé de la construction pendant l'initiative? | X | | |
| 86. | Les participants avaient-ils accès aux corps de métiers spécialisés nécessaires (c.-à-d. à l'extérieur de leur groupe)? | X | | |
| 87. | Y avait-il des experts disponibles pour former la main-d'œuvre, le cas échéant? | X | | |
| 88. | La main-d'œuvre à l'intérieur du groupe de participants a-t-elle été utilisée au maximum? | | | |
| 89. | Le processus de construction tenait-il compte des divers niveaux de compétence des participants? | X | | |
| 90. | Les processus de construction ont-ils été simplifiés et précisés pour le bien des participants à l'autoconstruction? | X | | |
| 91. | La composition de la main-d'œuvre de l'initiative était-elle conforme aux règlements en vigueur sur la main-d'œuvre syndiquée et non syndiquée? | | | |
| | **L'initiative pourrait-elle être exécutée étant donné les ressources disponibles au Canada?** | | | |
| 92. | Les exigences en construction ont-elles été respectées au moyen des éléments et des matériaux locaux disponibles et existants? | X | | |
| 93. | Si les matériaux n'étaient pas disponibles à l'échelle locale, le coût de leur transport était-il inclus dans le budget global? | | | |
| 94. | Les participants avaient-ils accès aux outils nécessaires? | X | | |
| 95. | Si les participants n'avaient pas accès aux outils nécessaires, ces dépenses ont-elles été incluses dans le budget global? | X | | |
| 96. | De la machinerie lourde pouvait-elle être obtenue, le cas échéant? | | | |
| 97. | Les éléments de construction étaient-ils normalisés pour faciliter l'assemblage? | X | | |
| | **Des normes de contrôle de la qualité faisaient-elles partie de l'initiative?** | | | |
| 98. | Un mécanisme a-t-il été établi dans la structure organisationnelle de l'initiative afin de réglementer le contrôle de la qualité? | X | | |
| 99. | Y avait-il une personne possédant les compétences nécessaires pour inspecter la construction? | X | | |
| 100. | Un plan d'urgence prévoyant la réfection dans le cas où des erreurs seraient faites commises a-t-il été établi? | | X | |
| 101. | La main-d'œuvre a-t-elle prévu une finition qui serait acceptable aux yeux des futurs habitants? | X | | |
| 102. | L'automotivation des participants a-t-elle favorisé l'autoréglementation du contrôle de la qualité? | X | | |

Tableau 35E :
Zenzele Self-Build Association — Bristol, Royaume-Uni

| Catégorie : Après l'occupation | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **Les participants à l'autoconstruction ont-ils produit leur propre habitation à coût réduit?** | | | |
| 103. | La composante autogestion de l'initiative a-t-elle réduit les coûts de logement? | X | | |
| 104. | La composante main-d'œuvre en autoconstruction de l'initiative a-t-elle réduit les coûts de logement? | X | | |
| 105. | Les participants à l'autoconstruction ont-ils habité les maisons qu'ils ont construites (p. ex., elles n'ont pas été vendues immédiatement à profit)? | X | | |
| 106. | L'initiative a-t-elle permis de procurer aux participants des maisons abordables et accessibles qu'ils n'auraient autrement pas eu les moyens d'acheter? | X | | |
| | **Le processus d'auto-assistance a-t-il amélioré le quartier, l'a-t-il rajeuni ou remis en état?** | | | |
| 107. | L'initiative a-t-elle eu une incidence financière positive sur le quartier? | X | | |
| 108. | Si l'initiative comprenait des travaux de rénovation, des bâtiments ont-ils été épargnés de la dégradation ou de la démolition? | | | X |
| 109. | L'initiative a-t-elle aidé à stabiliser le quartier au niveau social en réduisant la criminalité (c.-à-d. la surveillance de rue)? | | | X |
| 110. | L'initiative a-t-elle aidé à réduire l'incidence du vandalisme comparativement à d'autres projets construits de façon conventionnelle? | | | X |
| 111. | Le processus d'auto-assistance collective a-t-il raffermi le sentiment d'appartenance à la collectivité? | X | | |
| 112. | Si les objectifs secondaires de l'initiative comprenaient un renouveau pour les ménages subissant les pressions de la pauvreté, de la négligence et de la dégradation sociale, l'un de ces objectifs a-t-il été atteint? | X | | |
| | **Les réseaux de l'initiative ont-ils été maintenus après le projet?** | | | |
| 113. | Les réseaux ont-ils été maintenus en vue de la gestion du bâtiment? | X | | |
| 114. | Les réseaux ont-ils été maintenus pour être fournis à la collectivité (p. ex., le lobbying municipal)? | | | |
| 115. | Les réseaux ont-ils été maintenus afin de régler les conflits? | | | |
| 116. | Les réseaux ont-ils été maintenus afin d'assurer l'autocontrôle? | | | |
| | **La participation a-t-elle permis d'améliorer les compétences et l'employabilité?** | | | |
| 117. | Les compétences des participants en gestion et en organisation se sont-elles améliorées grâce à l'initiative? | X | | |
| 118. | Les compétences acquises pendant l'étape de la construction ont-elles été un atout sur le marché du travail? | X | | |
| 119. | Des participants qui étaient au chômage ou sous-employés ont-ils décroché un nouvel emploi grâce aux compétences acquises pendant l'initiative? | X | | |
| 120. | Si les objectifs secondaires de l'initiative comprenaient la remise en état d'un immeuble ou la formation, l'un de ces objectifs a-t-il été atteint? | X | | |
| | **L'autoconstruction a-t-elle donné des résultats plus satisfaisants que la construction conventionnelle?** | | | |
| 121. | L'habitation autoconstruite comportait-elle moins de défauts du bâtiment qu'un produit de la construction conventionnelle? | | | |
| 122. | Y a-t-il eu une plus grande variété d'unités grâce à l'initiative? | | X | |
| 123. | La participation à l'initiative a-t-elle accru la fierté et la satisfaction des utilisateurs par opposition à l'achat d'une habitation construite de façon conventionnelle? | X | | |
| 124. | L'habitation fournie grâce à l'initiative répondait-elle davantage aux goûts personnels et aux préférences des participants à l'autoconstruction qu'une habitation construite de façon conventionnelle? | | X | |
| 125. | Les participants qui habitent les maisons qu'ils ont aidé à construire ont-ils déménagé moins souvent de ces maisons que d'autres maisons? | | X | |
| 126. | De nouveaux groupes communautaires ont-ils été formés une fois que l'habitation construite grâce à l'initiative a été terminée? | | X | |

Tableau 35F :
Zenzele Self-Build Association — Bristol, Royaume-Uni

| Catégorie : Contexte institutionnel | | Oui | Non | S.O. |
|---|---|---|---|---|
| | **Existait-il un cadre de soutien (gouvernemental et non gouvernemental) pour faciliter l'autoconstruction?** | | | |
| 127. | L'autoconstruction était-elle reconnue explicitement dans le système d'habitation de la région ou du pays? | X | | |
| 128. | L'initiative en autoconstruction était-elle assujettie à divers codes et normes sur les habitations construites de façon conventionnelle? | | X | |
| 129. | Existait-il un système de financement de l'habitation (p. ex., prêt hypothécaire par l'entremise d'un régime d'enregistrement foncier ou des titres officiels)? | X | | |
| 130. | Existait-il un réseau d'organismes en autoconstruction où les participants pouvaient obtenir de l'aide? | X | | |
| 131. | L'initiative a-t-elle eu une incidence sur les améliorations du système d'habitation pour favoriser ou faciliter les prochains projets en autoconstruction? | X | | |
| | **Les participants ont-ils profité du soutien technique disponible?** | | | |
| 132. | Les participants ont-ils profité du savoir-faire technique et des recherches disponibles? | X | | |
| 133. | Les participants ont-ils profité des ressources techniques disponibles? | X | | |
| 134. | Les participants ont-ils profité des manuels et directives disponibles? | X | | |
| 135. | Les participants ont-ils profité du savoir-faire et de la formation disponibles dans les collèges communautaires? | | X | |
| | **Les participants ont-ils profité des programmes d'aide financière disponibles?** | | | |
| 136. | Les participants ont-ils profité des programmes gouvernementaux disponibles qui aident les groupes d'autoconstructeurs à garantir un financement? | X | | |
| 137. | Les participants ont-ils profité des programmes de financement gouvernemental disponibles pour l'autoconstruction? | X | | |
| 138. | Les participants ont-ils profité des fonds de prêt communautaire et des fiducies immobilières disponibles? | | X | |
| 139. | Les participants ont-ils créé leur propre modèle d'emprunt communautaire dans le cadre de l'initiative? | | X | |
| | **L'initiative pourrait-elle fonctionner en l'absence des réseaux communautaires?** | | | |
| 140. | Les participants ont-ils songé à s'inscrire auprès d'une association en autoconstruction, le cas échéant? | X | | |
| 141. | L'initiative a-t-elle été réalisée dans une région où l'autoconstruction est acceptée par l'industrie de l'habitation? | X | | |
| 142. | L'initiative a-t-elle été réalisée dans une région où le gouvernement appuie les modes de logement communautaire? | X | | |
| | **L'initiative respectait-elle les règlements sur le logement du gouvernement et de l'industrie?** | | | |
| 143. | L'initiative respectait-elle les règlements syndicaux? | | | |
| 144. | L'initiative respectait-elle les règlements en ce qui touche les techniques du bâtiment non conventionnelles? | | | |
| 145. | L'initiative respectait-elle les règlements ayant trait aux collectifs d'habitation autoconstruits? | | | |
| 146. | Les participants ont-ils prévu l'abordabilité à long terme des habitations en cas de revente? | | X | |

# *ANNEXE D :*

# *LISTE DES CONSULTANTS*

# ANNEXE D : LISTE DES CONSULTANTS

**États-Unis**

Barnes, Kerron
Nahro International Committee
New York, NY

Dreier, Peter
Occidental College
Los Angeles, CA

Galster, George
Wayne State University
Detroit, MI

Hornburg, Steve
Fannie Mae Foundation
Washington, DC

Listokin, David
Rutgers University
New Brunswick, NJ

McGough, Duane
HUD
Washington, DC

Patterson, Michael
HUD (CT State Office)
Hartford, CT

Quercia, Roberto
Urban Institute
Washington, DC

Retsinas, Nick
HUD (H/O Initiatives)
Washington, DC

Sause, Helen
San Francisco Redevelopment Agency
San Francisco, CA

Savage, Michael
HUD (Youth Build Program)
Washington, DC

Tetreault, Bernie
Montgomery County Redevelopment Agency
Kensington, MD

Thoreson, Karen
City of Tucson
Tucson, AZ

**Royaume-Unim**

Best, Richard
Rowntree Foundation
York

Dykes, Rodney
Rodney Dykes Housing Services
Liverpool

McKellan, Duncan
University of Glasgow
Glasgow

Perry, John
Chartered Institute of Housing
Coventry

Wilcox, Steve
Consultant
Londres

Williams, Peter
Council of Mortgage Lenders
Londres

Young, Raymond
Scottish Homes
Édimbourg

**Canada**

Bond, Marcia
Consultant
Victoria BC

Bruce, David
Mount Allison University
Sackville NB

Eriksen, Leslie
BC Ministry of Social Services
Victoria BC

Mawby, Russell
Social Housing Advisory/Cohousing
Saskatoon SK

Ollerhead, Grace
Tenants NP Redevelopment Co-op
Toronto ON

Page, Doug
BC Ministry of Housing
Victoria BC

Rickards, Sue
Selby Associates Inc.
Mouth of Keswick NB

Symmonds, Gwyn
City Spaces
Victoria BC

**Australie**

Hart, Marilyn
Consultant
NSW Australie

Nankervis, Max
University of Victoria
Victoria

Williams, Michele
South Australia Community Housing Association
Adelaide

Wiseman, John
Royal Melbourne Institute of Technology
Melbourne

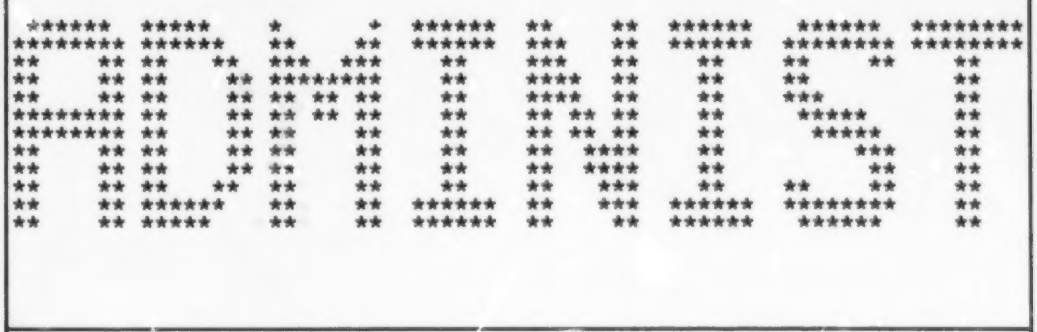
**Pays-Bas**

Warmer, Saskia
Netherlands Institute of Care and Welfare
Utrecht

**Suède**

Johansson, Rolf
Royal Institute of Technology
Stockholm

USERID: Administ NODEID: rator@mp



JOB NAME: POD_2 Analyse detaillee d experiences.jtk
DISTRIBUTION: local

TITLE:

PROGRAMMER:
NAME:
DEPARTMENT:
BUILDING:
ROOM:
ACCOUNT:
ADDRESS:

SPOOLID: 0394300639
PRINTER: IP4000

PRINT DATE: 12/09/1999 09:00 FILE DATE: 12/09/1999 08:50

END

# ANNEXE D : LISTE DES CONSULTANTS

**États-Unis**

Barnes, Kerron
Nahro International Committee
New York, NY

Dreier, Peter
Occidental College
Los Angeles, CA

Galster, George
Wayne State University
Detroit, MI

Hornburg, Steve
Fannie Mae Foundation
Washington, DC

Listokin, David
Rutgers University
New Brunswick, NJ

McGough, Duane
HUD
Washington, DC

Patterson, Michael
HUD (CT State Office)
Hartford, CT

Quercia, Roberto
Urban Institute
Washington, DC

Retsinas, Nick
HUD (H/O Initiatives)
Washington, DC

Sause, Helen
San Francisco Redevelopment Agency
San Francisco, CA

Savage, Michael
HUD (Youth Build Program)
Washington, DC

Tetreault, Bernie
Montgomery County Redevelopment Agency
Kensington, MD

Thoreson, Karen
City of Tucson
Tucson, AZ

**Royaume-Unim**

Best, Richard
Rowntree Foundation
York

Dykes, Rodney
Rodney Dykes Housing Services
Liverpool

McKellan, Duncan
University of Glasgow
Glasgow

Perry, John
Chartered Institute of Housing
Coventry

Wilcox, Steve
Consultant
Londres

Williams, Peter
Council of Mortgage Lenders
Londres

Young, Raymond
Scottish Homes
Édimbourg

**Canada**

Bond, Marcia
Consultant
Victoria BC

Bruce, David
Mount Allison University
Sackville NB

Eriksen, Leslie
BC Ministry of Social Services
Victoria BC

Mawby, Russell
Social Housing Advisory/Cohousing
Saskatoon SK

Ollerhead, Grace
Tenants NP Redevelopment Co-op
Toronto ON

Page, Doug
BC Ministry of Housing
Victoria BC

Rickards, Sue
Selby Associates Inc.
Mouth of Keswick NB

Symmonds, Gwyn
City Spaces
Victoria BC

**Australie**

Hart, Marilyn
Consultant
NSW Australie

Nankervis, Max
University of Victoria
Victoria

Williams, Michele
South Australia Community Housing Association
Adelaide

Wiseman, John
Royal Melbourne Institute of Technology
Melbourne

**Pays-Bas**

Warmer, Saskia
Netherlands Institute of Care and Welfare
Utrecht

**Suède**

Johansson, Rolf
Royal Institute of Technology
Stockholm